

UNE AVANCÉE MAJEURE POUR LES LETTRES RECOMMANDÉES ELECTRONIQUES (LRE)

Annoncée par la loi ALUR de 2015, l'envoi électronique des lettres recommandées (LRE) par les syndics de copropriété s'était avéré irréalisable dans la pratique. En effet, les modalités d'application prévues par le décret de mai 2018 exigeaient des procédés d'identification trop complexes.

Un décret du 2 juillet 2020¹ a libéré la LRE de ces contraintes. **Il est désormais possible, pour les syndics de copropriété de recourir à la Lettre Recommandée Electronique dite « simple »** pour envoyer toutes notifications ou mises en demeure aux copropriétaires à condition d'obtenir le consentement préalable des copropriétaires. Cette lettre recommandée a la même valeur juridique que la lettre recommandée avec accusé de réception papier. Ces dispositions sont entrées en vigueur dès la publication du décret soit le 3 juillet 2020.

L'arrivée de ce décret se fait alors que la digitalisation de nos échanges avec les copropriétaires est devenue une priorité en cette période de crise sanitaire.

¹ - Voir l'article 48 du décret du 2 juillet 2020 pris pour l'application de l'ordonnance du 30 oct. 2019

OLIVIER SAFAR et PATRICK SAFAR

Délégation de pouvoir et conseil syndical : des responsabilités à bien peser

Le 1^{er} juin 2020, l'ordonnance réformant le droit de la copropriété est entrée en vigueur. L'une des nouveautés concerne la possibilité, pour l'assemblée générale des copropriétaires, de déléguer un pouvoir plus important au conseil syndical.

Les deux décrets du 2 juillet et 7 octobre derniers permettent l'entrée en application de cette mesure. Leurs contenus révèlent les enjeux de cette délégation nouvelle.

POUR RECEVOIR MES RECOMMANDÉES EN LIGNE !

(Convocations et Procès-verbaux d'AG)

Je dois donner mon autorisation au Cabinet SAFAR

- 1 - Je remplis le document prévu à cet usage qui est joint à cette lettre
- 2 - Puis je l'envoie
 - soit par mail à LRE@SAFAR.FR
 - soit par courrier en lettre recommandée RAR au Cabinet SAFAR

Une délégation de pouvoir bien cadrée

Rappelons qu'il est désormais possible pour l'assemblée générale de déléguer au conseil syndical le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions prises habituellement à la majorité simple de l'article 24¹ de la loi de juillet 1965. En bref, les affaires visées sont celles en lien avec la gestion courante de la copropriété comme les travaux des parties communes et le maintien de l'immeuble en bon état (hors travaux de rénovation énergétique). Prenons l'exemple de la réparation d'escaliers ou la réfection partielle d'une toiture.

La délégation ne peut pas porter sur le budget de la copropriété, sur l'approbation des comptes et sur les adaptations du règlement de copropriété.

Cette délégation est soumise à plusieurs conditions : un conseil syndical comptant au minimum 3 personnes, une délégation limitée à deux ans tout en étant renouvelable, un plafond de dépenses fixé par l'assemblée générale, l'obligation de rendre compte de ses actions devant l'assemblée générale annuelle, la souscription d'une assurance responsabilité civile pour les conseillers syndicaux. Cette dernière condition souligne en creux les responsabilités qu'entraîne une « délégation étendue » donnée au conseil syndical.

La délégation de pouvoir est votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires (art 25 de la loi de juillet 1965).



Suite de l'article ►►►

Un rapport d'information élevé au rang de procès-verbal

Le décret du 2 juillet 2020 précise la forme selon laquelle les copropriétaires seront informés des décisions prises par le conseil syndical lorsqu'il reçoit une délégation de pouvoir.

Les décisions seront consignées dans un procès-verbal signé par deux des membres du conseil syndical, précisant ceux qui ont délibéré ainsi que le sens du vote de chacun. Le procès-verbal est transmis au syndic qui l'inscrit au registre des procès-verbaux des assemblées générales.

Il n'est donc plus question pour le conseil syndical de faire une synthèse plus ou moins complète de leurs actions à l'occasion de l'assemblée générale. La responsabilité qui leur ait donné par la nouvelle délégation de pouvoir les oblige. Leur rapport d'information est élevé au rang de procès-verbal.

Des règles financières et comptables qui traduisent de nouvelles responsabilités

Les décrets du 2 juillet et du 7 octobre derniers précisent que le budget prévisionnel de l'année intégrera une somme destinée à l'exercice du conseil syndical dans le cadre de la délégation de pouvoir, qu'un montant maximum sera fixé par l'assemblée générale pour tous les travaux non compris dans le budget prévisionnel. De nouveaux postes comptables, créés pour traduire ces modifications budgétaires, entrent en vigueur à compter du 31 décembre 2020. La précision de ces nouvelles modalités de fonctionnement est à la hauteur des responsabilités qui peuvent désormais être données aux conseils syndicaux.

¹ - Majorité de l'article 24 de la loi de juillet 1965, c'est-à-dire la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou encore votant par correspondance.

Les nouveaux aménagements pour la tenue des Assemblées Générales

A la suite de la décision d'un deuxième confinement qui a commencé le 29 octobre 2020, les Assemblées Générales avec présence physique ont, une fois de plus, été interdites.

L'état d'urgence sanitaire ayant été prolongé jusqu'au 16 février 2021, **une nouvelle ordonnance du 18 novembre 2020, a pu être adoptée qui a réactualisé les mesures prises lors du premier confinement.** Elle permet le prolongement automatique des mandats de syndic dont les contrats arrivent à expiration entre le 29 octobre et le 31 décembre inclus¹ et ce, jusqu'à de nouvelles assemblées générales qui devront se tenir avant le 31 janvier 2021. Les mêmes règles s'appliquent pour les mandats des membres du conseil syndical.

Par ailleurs, l'ordonnance du 25 mars 2020 donne **la possibilité, pour les syndics, de prévoir que les copropriétaires ne participeront pas à l'Assemblée générale en présentiel.** Dans ce cas, ils peuvent participer à l'Assemblée Générale par visioconférence, tout autre moyen électronique ou en votant par correspondance. **Ces possibilités qui étaient offertes jusqu'au 31 janvier 2021 sont prolongées jusqu'au 1^{er} avril 2021 par l'ordonnance du 18 novembre.** A la différence du premier confinement et grâce au formulaire de vote paru avec le décret du 2 juillet 2020, les assemblées générales de copropriétaires peuvent cette fois-ci être organisées au seul moyen du vote par correspondance.

L'ordonnance du 18 novembre prolonge aussi, jusqu'au 1^{er} avril 2021, l'assouplissement du plafond des délégations de vote. Un copropriétaire peut alors recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même plus celles de ses mandants n'excède pas 15% des voix du syndicat.

¹ - à moins que l'AG n'ait désigné avant le 19 novembre un syndic dont le contrat prend effet à compter du 29 octobre 2020.

Le dispositif « MaPrimeRénov » désormais accessible aux bailleurs et aux syndicats des copropriétaires

Le récent Plan de Relance de l'économie mis au point par les pouvoirs publics intègre un soutien au financement de la rénovation énergétique des logements. Il comprend notamment l'élargissement du dispositif MaPrimeRénov à « l'ensemble des propriétaires et des copropriétaires quelque soient leurs revenus, qu'ils occupent leur logement ou le mettent en location ».

La nouvelle version du dispositif MaPrimeRénov entre en vigueur au 1^{er} janvier 2021 et s'arrêtera au 31 décembre 2022. Mais elle est déjà ouverte aux travaux engagés depuis le 1^{er} octobre 2020 pour permettre aux propriétaires, copropriétaires et bailleurs de se lancer au plus vite.

La prime peut se cumuler avec d'autres aides à la rénovation : les certificats d'économie d'énergie (CEE), les aides des collectivités locales et d'Action Logement.

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
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
finorgest@safar.fr

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

CADOT BEAUPLET - MARLIER
AGENCE AULNAY
28, avenue Dumont
93600 Aulnay-sous-Bois
Tél : 01 48 66 60 16
cadot-beauplet@safar.fr

FINORGEST - GESCOFIM
AGENCE D'AULNAY
28, avenue Dumont
93600 Aulnay-sous-Bois
Tél : 01 48 66 60 16