

UNE VRAIE DYNAMIQUE AUTOUR DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS

Le 25 mars 2020, un arrêté significatif dévoilait de nouvelles primes pour la rénovation énergétique des copropriétés et des bâtiments résidentiels collectifs et ce, dans le cadre du dispositif des Certificats d'Economie d'Energie.

A la mi-juillet, concernant le plan de relance économique à la suite de la crise sanitaire, **4 à 5 milliards d'euros étaient annoncés comme devant être consacrés au secteur du bâtiment et à la rénovation thermique** dont une bonne partie comme « soutien aux ménages » pour leurs travaux de rénovation thermique.

Le 27 juillet 2020, inspirées par la Convention Citoyenne pour le Climat, le Conseil de défense écologique arrêtaient les premières mesures en faveur de la rénovation thermique des logements.

Le 24 août 2020, le plan de relance économique est présenté en conseil des ministres avec la rénovation énergétique des bâtiments assurée comme un engagement majeur.

Autant d'actions qui se conjuguent en direction des différents types de logements, habitat individuel, immobilier en copropriété, biens locatifs.

A l'occasion de cette rentrée, nous vous précisons les principales informations à connaître. Nous ne manquerons pas de vous tenir informés régulièrement.

OLIVIER SAFAR et PATRICK SAFAR

Les récentes mesures et les propositions à venir

En attendant de pouvoir bénéficier des prochaines aides annoncées pour accélérer la rénovation énergétique des bâtiments, les copropriétés doivent profiter dès maintenant des nouvelles primes dans le cadre des Certificats d'Economie d'Energie (CEE) au risque sinon de dépasser les délais impartis et d'en perdre le bénéfice.

Déjà entré en vigueur, le « Coup de pouce énergétique » pour les copropriétés et les bâtiments résidentiels collectifs

Afin de promouvoir la transition énergétique dans les copropriétés, l'arrêté du 25 mars 2020 est venu renforcer le dispositif Coup de Pouce CEE, en permettant aux copropriétés (composées à 75 % de logement minimum) d'obtenir une aide financière « augmentée » pour réaliser leurs travaux de transition énergétique.

Cette opération a pour but d'inciter financièrement les propriétaires de bâtiments résidentiels collectifs à rénover leur chaufferie non performante alimentée par des énergies fossiles (fioul ou charbon).

Pour bénéficier de cette nouvelle prime, les copropriétaires doivent entreprendre un bouquet de travaux avec des modalités précises à respecter (raccordement à un réseau de chaleur ou, à défaut, vers une autre source d'énergie si le raccordement est impossible).

La prime sera délivrée par un signataire de la charte CEE et les travaux devront être réalisés par un professionnel Reconnu Garant de l'Environnement (RGE). L'entreprise choisie aura l'obligation de proposer un accompagnement complet aux bénéficiaires pour la réalisation de leurs travaux.

Pour encourager les copropriétés à s'engager dans des travaux de rénovation ambitieux, l'Etat a modulé le droit aux CEE selon les économies d'énergies obtenues.

La Prime Coup de Pouce CEE est cumulable avec d'autres aides financières (MaPrimeRenov, CITE 2020, Eco-prêt à taux zéro), excepté celles issues des CEE, notamment les aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah).

Ces travaux devront débuter avant le 31 décembre 2021 et se terminer avant le 31 décembre 2024.

Dès 2021, le dispositif Maprimerénov va être étendu

Rappelons que Maprimerénov, versé par

l'ANAH, remplace progressivement le CITE (Crédit d'Impôt pour la Transition Energétique). En 2020, la prime s'adressait aux ménages les plus modestes.

A partir du 1^{er} janvier prochain, Maprimerénov devrait être accessible à tous les propriétaires sans condition de revenus ainsi qu'aux bailleurs. L'aide serait aussi utilisable pour les travaux en copropriété.

Le budget alloué au dispositif, qui est de 800 millions d'euros en 2020, sera largement accru. Il serait multiplié par deux en 2021 et par plus de deux en 2022.

A partir du 1^{er} janvier 2023, la performance énergétique d'un logement serait un critère de décence.

Le projet est de pouvoir interdire la location ou de geler le loyer si le logement consomme plus de 500 KW/H au m².

NOUVELLES MODIFICATIONS POUR LA RECHERCHE DE FUITE

Depuis le 1^{er} juin 2018, date à laquelle la Convention IRSI (Convention d'Indemnisation et de Recours des Sinistres Immeubles) s'est appliquée pour les sinistres dégâts des eaux et incendie, un retour positif a pu être constaté mais **la recherche de fuite** fait l'objet de quelques ajustements afin d'en optimiser le fonctionnement.

Initialement prévue pour le 1^{er} avril 2020 avant l'épidémie du COVID, la mise en application des modifications s'est finalement faite pour les sinistres survenus depuis le 1^{er} juillet 2020.

De nouvelles modalités de prise en charge

Le principe est que les assureurs prennent en charge les recherches de fuite organisées à leur initiative ou à celle de leurs assurés. Cette disposition s'applique y compris pour les recherches de fuite effectuées en dehors du local de leurs assurés.

Les exceptions sont désormais les recherches de fuite organisées par les syndicats qui sont prises en charge par l'assureur du copropriétaire (occupant ou non) lorsque la fuite trouve son origine dans le local privatif de ce dernier.

Une nouvelle organisation pour la recherche de fuite

L'organisation de la recherche de fuite n'incombe plus nécessairement à l'assureur gestionnaire (article 3.2).

L'assureur de l'occupant organise la recherche de fuite dans le local de son assuré.

L'assureur du copropriétaire non occupant organise la recherche de fuite en cas de : recherche de fuite destructive dans son local / de non-assurance de l'occupant / de location meublée ou saisonnière / de congé donné ou reçu par le locataire / de local vacant.

L'assureur de l'immeuble organise la recherche de fuite dans les parties communes et dans les parties privatives si l'occupant n'est pas assuré.

Une nouvelle définition de la recherche de fuite

« Il s'agit des investigations destructives ou non, nécessaires pour identifier et localiser la cause et/ou l'origine du dégât des eaux afin de préserver les biens et éviter l'aggravation du sinistre.

La recherche de fuite comprend les frais de remise en état des biens endommagés par ces investigations.

La réparation de la cause est exclue de la recherche de fuite. »

Le Vote par correspondance en Assemblée Générale

Le vote par correspondance a été introduit par la loi ÉLAN du 23 novembre 2018 dans le but de faciliter le processus décisionnel en copropriété.

Nous vous avons évoqué lors d'une précédente lettre d'information de la possibilité donnée par l'ordonnance d'octobre 2019 de voter à partir du 1^{er} juin 2020 par correspondance aux Assemblées Générales, à condition que le document type de vote soit publié.

Le formulaire officiel de vote est désormais paru le 2 juillet 2020 (et publié le 3 juillet) et permet ainsi l'application de l'ordonnance.

Quelles sont les modalités du vote à distance

• Un formulaire type doit être joint à la convocation

Le formulaire type, dûment rempli par l'organisateur de l'assemblée, doit obligatoirement être joint à la convocation. **Chaque question inscrite à l'ordre du jour** figure dans le formulaire avec, à chaque fois, la possibilité de voter (oui, non ou abstention).

• 3 jours francs pour renvoyer le formulaire

Le formulaire devra être adressé par le copropriétaire concerné, avec ses intentions de vote, **3 jours francs** avant la date de l'assemblée générale. Si le copropriétaire l'envoie par courriel (simple et non recommandé), il sera présumé reçu à la date de l'envoi.

• Des modes de fonctionnement spécifiques

Si le votant par correspondance est présent ou représenté à l'assemblée, le formulaire devra être écarté, quelle que soit la date d'émission ou de réception du formulaire, du mandat et ce y compris en cas de délégation de vote sans désignation d'un mandataire.

Par ailleurs, si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution.

• Les cas de vote non clairement exprimés ou exprimant une abstention.

Le procès-verbal doit comporter sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. En effet, le procès-verbal d'AG précise les noms et nombre de voix des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision. On y retrouve également les copropriétaires qui se sont abstenus, ou assimilés à des défaillants en application du deuxième alinéa de l'article 17-1 de la loi du 10 juillet 1965.

• Certaines mentions sur la feuille de présence des copropriétaires qui votent par correspondance.

La feuille de présence de l'assemblée devra mentionner l'identité et l'adresse des copropriétaires ayant voté par correspondance en précisant la date de réception du formulaire par le syndic.

• Les modalités de signature du procès-verbal d'AG dans le cas du dérogatoire

A l'issue d'une assemblée tenue à huit clos, le président de séance certifiera exacte la feuille de présence et signera, le cas échéant, avec le(s) scrutateur(s), le procès-verbal des décisions dans les 8 jours suivant sa tenue.

www.safar.fr