



MySweet'Immo

Tout savoir sur ce qui change en copropriété avec la loi Elan !

Par Olivia Delage, le 19 octobre 2019



Dans le cadre de la loi Elan, plusieurs décrets ont été publiés fin mai et précisent déjà les nouvelles règles en copropriété. Deux ordonnances sont également attendues ... Le point sur ce qui a changé et sur ce qui vous attend en copropriété !

En France, le nombre de ménages propriétaires a considérablement augmenté entre 1968 et 2014. Des études réalisées par l'Insee indiquent, qu'aujourd'hui, 58% des Français sont propriétaires de leur résidence principale.

Dans le cadre de la loi Elan (évolution du logement, de l'aménagement et du numérique), cette loi fleuve (la plus importante de la V^e République en volume) qui avait pour objectif, entre autres, de faire évoluer le régime de la copropriété, de faciliter la gestion des immeubles et de restreindre les pouvoirs du syndic, plusieurs décrets ont été publiés fin mai, dont deux sont déjà entrés en vigueur, et précisent déjà les nouvelles règles en copropriété.

Des règles qui devraient permettre aux copropriétaires d'avoir plus d'informations sur leur immeuble, donc d'avoir plus de pouvoir et ainsi de mieux le gérer !

Pénalité journalière du syndic qui tarde à répondre au Conseil Syndical

Conformément à la loi Elan, le syndic de copropriété dispose d'un mois maximum pour répondre à une demande de documents formulée par le conseil syndical. Cette disposition répond aux difficultés de nombreux conseils à obtenir une réponse de leur syndic dans ce cas de figure. Restait à connaître la sanction en cas de retard. C'est la précision qu'apporte le décret n°2019-503 du 23 mai 2019, entré en vigueur le 25 mai dernier : il fixe le montant de la pénalité journalière à 15 €. Un mois après une demande du conseil restée infructueuse, le montant des sommes sera imputable sur les honoraires de base du syndic.

« Enfin, on sanctionne un syndic qui ne communique pas les documents que lui réclame le conseil syndical !, se félicite Francis Bourriaud, Président de Syndicalur, société de courtage spécialisée dans la mise en concurrence de syndics instituée par les lois Alur et Macron. C'est une 1^{ère} et une grande avancée. Avant, pour obtenir gain de cause, le conseil syndical devait aller devant le juge. Désormais, la sanction sera automatique. Ce décret fera bouger les choses. J'ai déjà pu moi-même le constater. Un président de conseil syndical a adressé, en recommandé, à son syndic une lettre pour obtenir les documents qu'il ne lui envoyait pas depuis très longtemps. Craignant de payer des pénalités, le syndic s'est exécuté dans la foulée ! »

3 niveaux d'obligations pour déterminer la consommation individuelle d'énergie en immeuble

Déterminer la consommation énergétique de chaque logement dans un immeuble est censé faciliter la maîtrise de la consommation de toute la copropriété. Or, quand cette consommation est pilotée collectivement, équiper l'immeuble pour effectuer un suivi individuel peut soulever des difficultés techniques et financières. Aussi, le décret n°2019-496 du 22 mai 2019 – entré en vigueur le 24 mai – instaure trois niveaux d'obligation pour les syndicats, selon les possibilités:

- L'installation de compteurs individuels d'énergie thermique permettant d'identifier les consommations de chauffage pour chaque logement.

- À défaut, l'installation de répartiteurs sur chaque radiateur dans la mesure où cela est techniquement possible sans coûts excessifs au regard des économies d'énergie,
- Lorsqu'il n'est pas possible techniquement de munir l'immeuble de compteurs individuels ni de répartiteurs de frais de chauffage ou lorsque cela entraînerait un coût excessif au regard des économies attendues, un arrêté devra préciser les méthodes alternatives susceptibles d'être employées pour évaluer la quantité de chaleur consommée dans chaque logement.

« La réponse à cet épineux sujet reste malheureusement reste partielle, voire boiteuse, reprend Francis Bourriaud. Les copropriétés dépourvues de compteurs individuels et de répartiteurs de frais de chauffage devront attendre les prochains textes de la loi Elan pour savoir quelles options s'offrent à eux en termes de détermination individuelle de la quantité de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire consommée et la répartition de ces fluides.»

3 espaces en ligne pour accéder aux documents dématérialisés de la copropriété

Depuis 2015, tout syndic doit offrir aux copropriétaires un accès à des documents dématérialisés de gestion dans un espace sécurisé en ligne. Or de nombreux syndicats continuent de faire de l'intranet des immeubles qu'ils gèrent une coquille vide ! Publié le 23 mai dernier, le décret n°2019-502 précise ce que devra contenir l'intranet de chaque copropriété dès le 1^{er} juillet 2020.

Trois espaces en ligne devront être ouverts par le syndic : un espace commun à tous les copropriétaires, un deuxième réservé à l'accès individuel de chaque copropriétaire et un dernier destiné au conseil syndical. Le décret précise aussi la liste des documents à publier dans chacun des espaces tels que le règlement de copropriété, le carnet d'entretien ou les diagnostics, le contrat d'assurance, le contrat de syndic, le fonds travaux rattaché au lot ou les charges du budget prévisionnel des deux derniers exercices... Dans son espace personnel, chaque copropriétaire retrouvera ainsi des documents relatifs à son lot, un moyen pratique de constituer un dossier de vente en toute autonomie. Autre intérêt de cette disposition : unifier les pratiques d'une copropriété à l'autre.

« Tous les documents concernant la copropriété seront bientôt en ligne, se réjouit Francis Bourriaud. Chaque copropriétaire aura accès à n'importe quelle heure de la journée, à tout ce qu'il y a à savoir sur son immeuble : les charges, les travaux, le contrat du syndic, les procédures en cours ... C'est un très bel outil. Avant, il fallait téléphoner au syndic et attendre des jours, voire des semaines, pour obtenir une information ! »

2 ordonnances sont à venir

Dans le cadre de la loi Elan, le gouvernement a bénéficié d'une délégation pour légiférer par voie d'ordonnance. Deux d'entre elles, sur les sept projets, sont à paraître prochainement. Malheureusement, pour l'instant, leur contenu reste flou. Ce que l'on sait ? Elles devraient moderniser et simplifier les règles de gouvernance des copropriétés.

- La première de ces deux ordonnances concerne l'évolution du régime de la copropriété des immeubles bâtis. La date limite d'habilitation est fixée au 23 novembre 2019.
- La seconde a trait à la codification du régime des immeubles bâtis, avec une date limite d'habilitation fixée au 23 novembre 2020. Tous les textes qui touchent de près ou de loin à la copropriété seront ainsi intégrés dans un Code la Copropriété, à l'image du Code Civil. Si les copropriétaires n'ont pas forcément conscience de l'importance de cette ordonnance, les experts de la copropriété ont bien compris son intérêt. Ils auront enfin entre les mains un document de synthèse très utile.

« Tous ces nouveaux outils vont dans le bon sens, conclut Francis Bourriaud. Mais le problème, c'est que beaucoup de syndics ne respectent pas les nouvelles règles et les copropriétaires ne les imposent pas ! Trop peu de copropriétaires s'investissent en effet dans la vie de leur immeuble. Dans ces conditions, comment s'assurer que leur syndic travaille dans les clous ! »

© Olivia Delage

VOIR PLUS D'ARTICLES

LA SWEET NEWSLETTER

DES IDÉES. DES CONSEILS. DES SOLUTIONS.

Mon adresse email

JE M'ABONNE