



Loi ELAN et copropriété : trois premiers décrets...



- Résidences du Grand Parc, Cannes, photo AD -

Depuis 2015, tout syndic doit offrir aux copropriétaires un accès à des documents dématérialisés de gestion dans un espace sécurisé en ligne. Publié le 23 mai dernier, le décret n°2019-502 précise les modalités qui s'appliqueront à compter du 1^{er} juillet 2020. Ainsi, trois espaces en ligne doivent 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 carnet d'entretien ou les diagnostics, 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.

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. Il fixe le montant de la pénalité journalière à 15 euros. Un mois après une demande du conseil restée infructueuse, le montant des sommes sera imputable sur les honoraires de base du syndic.

Le législateur a estimé important de pouvoir déterminer la consommation énergétique de chaque logement dans un immeuble 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 instaure trois niveaux d'obligation pour les syndicats, selon les possibilités :

1. L'installation de compteurs individuels d'énergie thermique permettant d'identifier les consommations de chauffage pour chaque logement.
2. 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.
3. 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.

Ainsi, la réponse reste partielle. Les copropriétés en immeubles dépourvus 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.

** Créée en 2015 par Francis Bourriaud, expert en copropriété, Syndicalur est une société de courtage spécialisée dans la mise en concurrence de syndicats instituée par les lois ALUR et MACRON. La structure accompagne les conseils syndicaux souhaitant changer de syndic à travers 5 étapes clés : visite de la résidence, appel d'offres, rencontre des syndicats, choix du candidat et formalités administratives, préparation de l'assemblée générale.*