



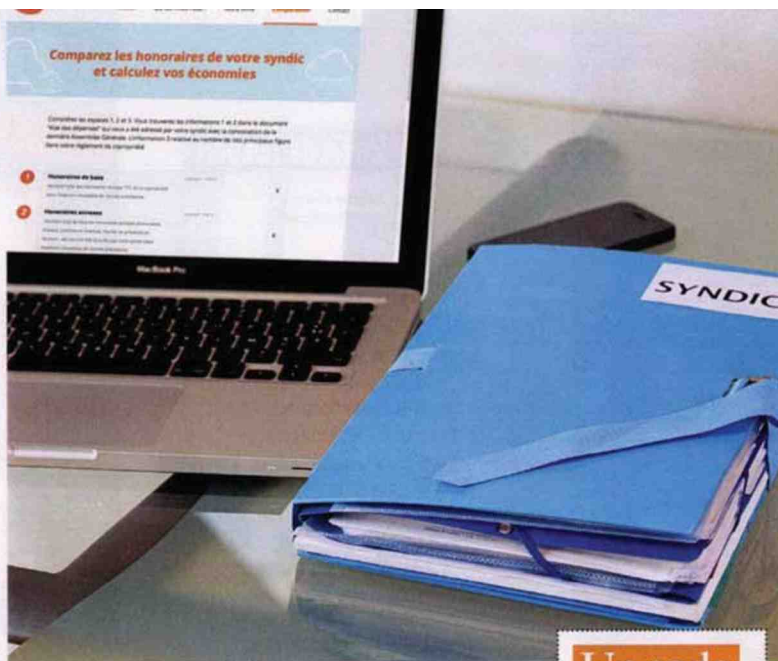
DROIT

Par Marie-Pascale Montigny

Tout savoir sur...

Les nouvelles règles en copropriété

Grâce à la loi Elan*, bientôt, plusieurs mesures visant à assouplir le droit des copropriétés seront applicables. **Francis Bourriaud**, expert en copropriété et fondateur de Syndicalur, nous les explique.



Un accès facilité aux documents

Tout syndic doit ouvrir un espace sécurisé en ligne. Le but ? Permettre aux copropriétaires d'avoir accès aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble.

Cet intranet doit avoir un espace commun à tous les copropriétaires, un autre réservé à l'accès individuel de chacun d'entre eux, et un troisième destiné au conseil syndical.

Ce qui change : un récent décret a précisé la liste minimale des documents à publier dans chacun des

espaces (tels que le règlement de copropriété dans l'espace commun) et les impayés dans celui destiné au conseil syndical. Dans son espace personnel, chaque copropriétaire peut y retrouver les documents liés à son lot, les modalités de paiement, fonds de travaux... Bien pratique pour constituer un dossier en cas de vente ! Cette nouvelle mesure est une grande avancée, car elle garantit une meilleure transparence.

Quand ? Cette liste sera applicable au plus tard le 1^{er} juillet 2020.

Une aide pour changer de syndic

Une obligation de mise en concurrence des syndicats a été instituée par la loi. Ainsi, sauf dispense en assemblée générale, le conseil syndical doit ainsi pouvoir vérifier tous les trois ans que le syndic de la copropriété est dans les prix du marché. Suite à cette mise en concurrence, un changement de syndic peut parfois être décidé. Syndicalur (syndicalur.fr), société de courtage spécialisée dans la mise en concurrence de syndicats, accompagne alors les conseils syndicaux dans leurs démarches (appels d'offres, rencontres des syndicats, formalités administratives...).

Une pénalité pour le syndic peu réactif

Lorsque le conseil syndical demande au syndic un document, quel qu'il soit (copie de devis, de facture...), ce dernier a désormais un mois au maximum pour lui transmettre.

Ce qui change : en cas de retard, une sanction est applicable. Si, au terme d'un mois, la demande du conseil syndical est restée sans réponse, une pénalité de 15 € par jour de retard sera immédiatement déduite des honoraires de base du syndic. Ce nouvel outil mis à la disposition du conseil syndical lui permet d'exercer son droit de contrôle sur la gestion du syndic.

Quand ? Cette mesure est d'ores et déjà applicable.

Des frais de chauffage individualisés par appartement

Pour faciliter la maîtrise de la consommation énergétique de l'immeuble, celle de chaque logement doit être connue.

Ce qui change : tout immeuble équipé d'un

chauffage collectif doit comporter une installation permettant de déterminer la consommation de chaque logement. Autrement dit, des compteurs individuels d'énergie thermique ou, à défaut, des répartiteurs de frais de chauffage. Toutefois, cette obligation ne s'applique pas lorsque l'installation est techniquement impossible ou qu'elle entraîne un coût excessif au regard des économies attendues.

Quand ? La mise en service des appareils doit avoir lieu le 25 octobre 2020 au plus tard.

Le vote par procuration évolue

En cas d'absence à l'assemblée générale, les copropriétaires peuvent donner leur pouvoir à des mandataires afin de les représenter.

Ce qui change : un mandataire peut recevoir plus de trois pouvoirs dès lors que leur total n'exède pas 10 % des voix de l'ensemble des copropriétaires (au lieu de 5 % maximum auparavant).

Un code pour bientôt

En novembre 2020 au plus tard, un code de la copropriété verra le jour !

Jusqu'à alors inexistant, il rassemblera toutes les règles liées à la vie en immeuble au lieu qu'elles soient dispersées dans les codes de la construction, de l'urbanisme... Pratique !

En conséquence, un même mandataire peut avoir davantage de délégations d'autres propriétaires, ce qui peut parfois atténuer le problème de l'absentéisme. D'autre part, désormais, le syndic ne peut plus recevoir ces pouvoirs ni les distribuer, et ce afin d'éviter certains abus de syndicats qui donnaient les pouvoirs à ceux qui voteraient pour eux...

Quand ? Cette mesure est déjà en application.

*Loi Elan, du 23 novembre 2018.