

## **EDITORIAL : La réforme de la copropriété et le mouvement des gilets jaunes.**

*Malgré l'opposition des sénateurs, le gouvernement vient de décider de modifier les règles régissant la copropriété par voie d'ordonnance.*

*En France, pour adopter une loi, il faut qu'elle soit votée par le parlement. Légiférer par ordonnances, permet de se passer des débats et surtout le contenu de la réforme est adopté selon la volonté unique du conseil des ministres. C'est le fait du prince.*

*Imposer des règles à des millions de copropriétaires en désirant faire l'économie des principes démocratiques est un grand risque.*

*3 logements sur 10 sont des lots de copropriété, cela représente 9.7 millions de logement en France.*

*On se souvient tous du projet de la loi DUFLOT et le rôle de l'assemblée nationale qui a permis de voter des corrections à ce dispositif incohérent par le biais d'amendements.*

*Ce procédé d'ordonnance est surtout contraire au fondement même de la copropriété : tout est décidé et voté par l'assemblée générale donc par l'ensemble des copropriétaires.*

*Le syndic n'a aucun pouvoir.*

*En analysant cette façon d'imposer des règles dans le domaine de l'immobilier, je pense que nous avons le terreau de la crise des gilets jaunes : absence d'écoute de la part des représentants politiques et une crise du lien gouvernants-gouvernés.*

*Espérons que les nouvelles règles vont supprimer les blocages constatés dans la gestion de nos immeubles et procéder à une véritable réforme constructive.*



## **INTERNET : CABINET PONS.fr : Mon espace client consultable 7j/7 et ouvert 24h/24.**

Vous pouvez désormais consulter vos comptes gratuitement par le biais d'internet. C'est très simple !

Sur votre appel de charge trimestriel (en haut à gauche), nous avons effectué un rappel de votre internet login et le mot de passe. Ensuite, vous allez sur le site du cabinet et vous cliquez sur l'icône **ESPACE CLIENT** en haut à droite. Vous allez pouvoir accéder à la rubrique **MA E-COPRO**.

A ce niveau, le procédé est classique, il faut rentrer votre identifiant et le mot de passe.

Comme pour votre banque, vous accédez à votre comptabilité en ligne. Vous pouvez trouver les extraits de votre compte, obtenir la copie de vos appels de fonds et vérifier si vos paiements sont bien encaissés.

Nous avons décidé d'élargir la dématérialisation des documents internes à l'immeuble. Vous avez maintenant la possibilité de retrouver les PV des Assemblées Générales.

Le conseil syndical possède aussi un accès privilégié sur ce site. Ils peuvent consulter les demandes de devis, les interventions et la comptabilité de l'immeuble en temps réel.

C'est un nouvel outil qui permet de travailler avec le syndic de façon plus constructive.

## **TECHNIQUE : le ravalement et la transition énergétique**

Les propriétaires pensent qu'il y a désormais une obligation d'isoler thermiquement un bâtiment quand la copropriété entreprend un ravalement.

Les nouvelles réformes ont bien imposé cet impératif mais le syndicat de copropriété peut s'exonérer facilement de cette obligation.

On peut résumer trois exceptions principales :

- 1) Si le ravalement se limite à un simple nettoyage ou une mise en peinture de la façade.
- 2) Si l'isolation modifie l'aspect de la construction et l'immeuble est dans un secteur sauvegardé.
- 3) Disproportion manifeste entre les avantages de l'isolation et ses inconvénients de nature économique.

Si le projet est trop coûteux, le syndicat de copropriété n'est plus obligé de faire isoler thermiquement la façade (lorsque le temps de retour sur investissement est supérieur à 10 ans).

Juridiquement, nous pouvons affirmer que la copropriété n'a aucune obligation d'isoler thermiquement une façade en cas de ravalement.

Techniquement, c'est le travail de syndic de convaincre les copropriétaires de faire de tels travaux. Quitte à payer un échafaudage, autant prévoir une isolation.

### **FINANCE : L'isolation des canalisations de chauffage et d'eau chaude pour 0 €.**

Avec le dispositif des Certificats d'Economie d'Énergie, une copropriété peut procéder au calorifugeage de son réseau sans rien payer.

L'état oblige les fournisseurs d'énergie (gaz, carburant...) à réaliser des économies d'énergie sous peine de très fortes amendes. Ces derniers ont aussi la possibilité de racheter des économies d'énergies que les particuliers peuvent réaliser afin d'éviter les pénalités financières.

Ce mécanisme n'est pas nouveau mais il y a désormais une nouvelle pratique : un courtier effectue et paye lui-même les travaux. En contrepartie, il touche directement la subvention et ne reverse rien à la copropriété en cas de profit.

Derrière les courtiers, on a souvent des margoulin qui sous-traitent les travaux avec des entreprises non qualifiées et le chantier de calorifugeage est effectué sans le contrôle du chauffagiste.

Même si nous bénéficions d'une subvention, je pense que ces travaux doivent être validés en assemblée générale et le syndic doit impérativement surveiller les travaux.

Le calorifugeage gratuit ne s'applique pas partout : il faut d'abord un immeuble chauffé par un système collectif et un minimum de 350 mètres de réseau à isoler. De plus, les colonnes montantes ne sont pas couvertes par les CEE.

Avec ces travaux, on peut espérer une économie d'énergie de 15 %. Nous sommes en phase d'étude sur nos immeubles.

### **ASSURANCE : La faillite des compagnies low cost en matière de Dommages-Ouvrage.**

Dans la réalisation de chantier important, la loi Spinetta impose la souscription d'une assurance de Dommages-Ouvrage afin de protéger l'immeuble pendant le chantier et après réception.

En souscrivant une DO, la copropriété profite, en cas de sinistre, d'une réparation rapide des travaux et sans attendre qu'un tribunal se soit prononcé sur la responsabilité de l'entreprise intervenue sur le chantier. L'autre atout majeur est qu'elle s'applique même si l'entreprise responsable du sinistre a déposé son bilan.

Depuis cette année, de nombreuses compagnies d'assurances étrangères spécialisées dans ce domaine ont fait faillite les unes après les autres. Désormais, le cabinet se refuse de souscrire avec des compagnies exotiques. Il y a trop de risque.

Dans le domaine de l'assurance, il vaut mieux la sécurité que de faire des économies de bouts de chandelle.

### **CONTENTIEUX : la super-procédure de recouvrement de la loi ELAN.**

Les députés ont enfin compris que la difficulté principale des syndics à gérer une copropriété, c'est d'obtenir le recouvrement des charges.

Nous allons oublier les grands principes et je vais vous donner un exemple pour comprendre la nouveauté législative.

Monsieur X doit 1.000 € de charges en date du 01/01/2019.

Avant, le syndic assignait Mr X devant le Tribunal d'Instance. Dans le meilleur des cas, il y avait une audience le 13/06/2019 et un jugement le 13/09/2019. Le copropriétaire était condamné à la somme de 1.000 € mais le problème c'est qu'il n'avait pas payé les charges entre l'assignation et le jugement. Il fallait diligenter une nouvelle procédure pour les nouvelles charges trimestrielles non payées en 2019.

La loi ELAN vient d'instaurer la notion de déchéance du terme : « A défaut de règlement des charges dues dans un délai de 30 jours après réception d'une mise en demeure, le copropriétaire peut être condamné à régler en plus de son arriéré, toutes les provisions sur charges à venir (au titre du budget prévisionnel, des travaux).

En conséquence, le copropriétaire récalcitrant se trouve obligé de régler à la fois son arriéré mais aussi de payer en avance toutes ses charges futures.

On va reprendre notre exemple. Le syndic va assigner Mr X désormais devant le tribunal de Grande instance statuant comme en matière de référé (C'est une juridiction spécialisée dans les affaires urgentes).

Le 01/02/2019, il va y avoir une audience et le jugement va être obtenu le 01/03/2019. Monsieur X va être condamné à payer les 1000 € de charges et les 800 € de charges à venir. Le syndic va disposer d'un jugement de 1.800 € qu'il pourra exécuter sans délai.

Avec cette procédure, on pénalise désormais les mauvais payeurs et on donne une prime aux copropriétaires respectueux.

