



COMPTE RENDU DE LA REUNION-DEBAT DU 21 JANVIER 2016

Présentation du Club des Conseils Syndicaux par Monsieur Alain HEBERT, son Président.

Créé en mars 2010 par des copropriétaires actifs et soutenu par Toulouse-Métropole – qui lui accorde une subvention pour lui permettre de fonctionner - et l'Adil, le Club des Conseils Syndicaux est une association Loi 1901 qui a pour but de favoriser les échanges et de partager les expériences entre copropriétés.

Son but est de constituer une instance représentative des copropriétaires et de devenir un interlocuteur reconnu par les pouvoirs publics. Mais c'est aussi de former les conseillers syndicaux pour leur donner des outils et des compétences afin qu'ils gèrent leur copropriété le mieux possible en étroite collaboration avec leur syndic.

Afin d'atteindre ces objectifs, le Club a mis en place des formations-informations dont les thèmes seront utiles à ses adhérents.

Au cours de cette soirée, nous avons invité Monsieur Franck BIASOTTO, Président de la Commission Habitat de Toulouse Métropole et Adjoint au Maire de Toulouse qui nous présentera le dispositif qu'il a conçu intitulé « Ma Copro Bouge » et Madame Florence JAMMES, Professeur à la Toulouse Business School, Responsable de Recherche à l'IEJUC – Université Toulouse 1 Capitole et Membre de la Chambre Nationale des Experts en copropriété, ainsi que Mademoiselle Eve PANIS représentant l'ADIL qui nous commentera la loi ALUR

Intervention de Monsieur BIASOTTO

Le label « Ma copro bouge » a été créé en 2014 dans le cadre du programme de prévention des copropriétés en difficulté de gestion par Toulouse Métropole en partenariat avec l'ADIL,



l'Espace Info Energie auxquels est associé le Club des Conseils Syndicaux. C'est une initiative unique en France

Anticiper et agir sont les objectifs que se fixe Toulouse Métropole

Il s'agit pour la plupart d'immeubles vieillissants de plus de 50 lots des années 1960 à 1970

Ce dispositif d'accompagnement de certaines copropriétés privées pendant un an, a pour vocation de les aider dans des projets de rénovation pour mieux maîtriser les coûts et la gouvernance de la copropriété

Il s'agit d'identifier le plus en amont possible les dysfonctionnements en accompagnant les conseillers syndicaux sans se substituer à eux mais au contraire mettre à leur disposition tout ce qui est nécessaire à son bon fonctionnement pour une meilleure gestion de leur copropriété

Chaque année 4 copropriétés sont choisies en principe sur 5 critères discriminants et objectifs analysés. Il s'agit de l'état du bâti, de la gouvernance, de la situation financière, de la sécurité et de la chute de la valeur immobilière.

L'une d'entre elles obtiendra le label qui récompensera l'atteinte de tous les objectifs de bonne gestion par les conseillers syndicaux et leur syndic aidés par tous les intervenants cités plus haut.

Monsieur BIASOTTO remercie chaleureusement le Club des Conseils Syndicaux pour son action constante d'aide et de formation auprès des copropriétaires



Intervention de Madame Florence JAMMES

La loi ALUR a été votée pour améliorer :

- ❖ Les relations entre propriétaires et locataires
- ❖ Les opérations de transactions
- ❖ La gestion des copropriétés



C'est ce volet qui est évoqué aujourd'hui et vous trouverez ci-dessous le résumé des commentaires de notre intervenante :

- ❖ Création d'un registre d'immatriculation des copropriétés auprès d'un organisme public (en général Préfecture) : la demande d'immatriculation sera obligatoirement présentée par le syndic ou par un notaire s'il s'agit d'un immeuble neuf

Entrée en vigueur le 1/1/2017 pour les copropriétés de plus de 200 lots, le 1/1/2018 pour celles comprises entre 50 et 200 lots et 1/1/2019 pour les autres

A ce jour nous attendons encore le décret d'application

- ❖ Mesures relatives aux syndics

- La mise en concurrence des mandats de syndics prévue par la loi ALUR est complétée par la loi MACRON applicable depuis le 8/11/2015 : le mandat de syndic doit obligatoirement être mis en concurrence tous les trois ans sauf si l'assemblée générale en décide autrement à la majorité de l'article 25. Cela ne veut pas dire que vous ne pouvez pas mettre en concurrence votre syndic tous les ans ou tous les deux ans..

- Depuis le 2 juillet 2015, votre syndic doit vous proposer un contrat-type (que vous pouvez télécharger sur internet) dans lequel vous pourrez remarquer que beaucoup de prestations auparavant facturées en supplément sont aujourd'hui comprises dans ses honoraires. Seules quelques interventions citées dans le nouveau mandat peuvent être facturées en plus ainsi

que les travaux exceptionnels votés par assemblée générale en même temps d'ailleurs que le montant des honoraires complémentaires du syndic

Début 2016 nous attendons aussi un décret pour le plafonnement de certaines de ces prestations particulières

- Dès mars 2015, le syndic avait obligation d'ouvrir un compte bancaire séparé (sauf pour les immeubles de moins de 15 lots au plus) Par contre c'est la Banque du Syndic qui est proposée et si vous souhaitez en changer il faudra le faire voter en assemblée générale à l'article 25

- Il devra également soumettre au vote de l'assemblée

La gestion des archives s'il souhaite les confier à une société extérieure (majorité absolue). Cette prestation étant comprise dans ses honoraires forfaitaires, si l'autorisation lui est donnée, il devra les diminuer

La souscription d'une assurance responsabilité civile du syndicat (à la majorité simple) et nous rappelons à ce sujet que chaque copropriétaire, occupant ou bailleur, doit également s'assurer pour ce risque

Signaler les conventions passées entre le syndicat et un tiers lié au syndic en précisant la nature des liens (majorité simple)

Afficher un extrait des décisions des assemblées générales dans le hall de l'immeuble

À compter du 1/12/2015, il devra proposer aux copropriétaires un accès en ligne sécurisée des documents relatifs à l'immeuble sachant que les conseillers syndicaux ont un accès privilégié

Tenir à disposition des copropriétaires le carnet d'entretien de l'immeuble

Abaissement des majorités

La loi définit la liste des travaux qui seront désormais décidés à la majorité de l'article 24. Il s'agit des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble et à la sécurité des occupants, des travaux prescrits dans le cadre de la restauration de l'immeuble et ceux rendus obligatoires par un arrêté de péril ou d'insalubrité

Est également votée à l'article 24 la décision de faire établir un diagnostic technique global (DTG)

Seront votés à l'article 25 les travaux d'amélioration, de transformation, addition ainsi que l'individualisation des contrats de fourniture d'eau. Pour tous ces travaux, aucune possibilité d'utiliser l'article 25-1 même si le projet a recueilli 1/3 des voix.

❖ Diagnostic Technique Global

A compter du 1/1/2017 la copropriété devra faire réaliser ce diagnostic aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux. L'assemblée se prononcera sur la réalisation et les modalités du DTG à la majorité simple (donc possibilité de ne pas le faire..)

Ce diagnostic analyse l'état apparent des parties communes et des équipements communs, le respect des réglementations, les améliorations possibles et la pertinence d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) ou un audit énergétique.

Le DTG devra indiquer la liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble et l'évaluation des coûts correspondants

L'assemblée générale devra ensuite se prononcer sur un plan pluriannuel de travaux et les modalités de leur mise en œuvre (contenu, calendrier, coûts, financement, choix du maître d'œuvre, etc.)

Ce DTG doit être réalisé par un professionnel disposant des compétences qui seront définies par décret (en attente)

❖ Fonds travaux obligatoires

Au 1/1/2017 les copropriétés devront voter un montant de 5% minimum du budget prévisionnel pour faire face aux travaux futurs. Ces fonds devront être déposés sur un autre compte séparé qui sera productif d'intérêts.

Ces fonds seront affectés au lot et non au copropriétaire (donc non remboursable en cas de vente : à négocier entre vendeur et acheteur)

Toute affectation de ces fonds devra faire l'objet d'un vote en AG à la majorité de l'article 25 ou 25-1



Nous avons essayé d'évoquer les articles les plus marquants de la loi ALUR

Le Club des Conseils Syndicaux reste entièrement à votre disposition pour toute information complémentaire si vous ne la trouvez pas sur notre site

Nous remercions les intervenants pour la qualité de leurs prestations ainsi que l'ensemble des participants

Intervention de Madame Florence JAMMES