

Petit aide mémoire sur les résolutions à porter à l'ordre du jour en 2016

Solder les obligations issues du Grenelle de l'environnement, poursuivre avec les lois ALUR et MACRON, et annoncer les changements pour 2017. Il ne s'agit évidemment pas d'une prédiction politique, mais seulement la mise en œuvre de ce que nos politiques nous ont concocté pour les copropriétés.

Tout ce qui suit devrait déjà être dans les tuyaux, mais une petite check-list de dernière minute pour être sûr de ne rien oublier peut-être utile. Elle viendra compléter les points récurrents habituels.

GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT (complété par la loi de transition énergétique du 17 août 2015)

Modalités de réalisation de l'audit énergétique ou DPE

« Un diagnostic de performance énergétique est réalisé pour les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement dans un délai de cinq ans à compter du 1er janvier 2012. » Article L 134-4-1 du CCH.

Majorité requise : article 24 – Décision à prendre au plus tard en 2016 pour réalisation avant le 1er janvier 2017

Répartiteurs de chauffage

Tout immeuble collectif pourvu d'un chauffage commun doit comporter, quand la technique le permet, une installation permettant de déterminer la quantité de chaleur et d'eau chaude fournie à chaque local occupé à titre privatif. [Art. L 241-9 du code de l'énergie et article 24-9 de la loi du 10 juillet 1965 (différé au 17 février 2016). Les modalités sont définies par les décret du 23 avril 2012 et arrêté du 27 août 2012]

Majorité applicable : Article 25 – Travaux à réaliser avant le 31/03/2017 – sanction : amende pouvant aller jusqu'à 1 500 € par an et par logement.

ALUR ET MACRON

Fonds travaux

Le 1^{er} janvier 2017 entre en vigueur le nouveau fonds travaux qui n'est plus une avance, mais une cotisation non remboursable aux copropriétaires vendeurs. Cette cotisation sera appelée selon les mêmes modalités que le budget prévisionnel soit généralement trimestriellement. L'assemblée va devoir statuer aux conditions de majorité de l'article 25 (le cas échéant à l'article 25-1) sur le taux qui ne pourra être inférieur à 5% du budget prévisionnel.

Et la mise en concurrence ?

Depuis la loi Macron, c'est tous les 3 ans. Malheureusement, la loi ne précise pas la date de départ à retenir. On peut donc supposer que la mise en concurrence sera à faire dans 3 ans et que le syndic aura l'obligation de porter à l'ordre du jour la proposition de dispense pour le conseil syndical de faire la mise en concurrence dans 2 ans.

Si un mandat de 3 ans arrive en 2^{ème} année en 2017, il peut être opportun de porter la question de la dispense dès cette année.



Fiche pratique

Proposition commerciale fibre optique et mandat au conseil syndical :

Dans les villes en cours d'équipement, la proposition de l'opérateur est de droit portée à l'ordre du jour. La loi Macron rend possible un mandat au conseil syndical pour se prononcer sur la proposition et tant qu'une telle installation n'a pas été autorisée, l'ordre du jour de l'assemblée générale comporte de droit un projet de résolution donnant au conseil syndical un tel mandat.

POINTS NORMALEMENT DÉJÀ PORTÉS À L'ORDRE DU JOUR EN 2014 OU 2015, SI CELA N'A PAS ÉTÉ FAIT IL FAUT Y PENSER POUR 2016

Souscription d'assurance pour la responsabilité civile

Conformément à l'article 18 modifié de la loi de 1965, le syndic est chargé de soumettre ce point à la décision de l'assemblée générale même si l'immeuble est déjà bien assuré en RC.... C'est aussi l'occasion de rappeler à tous les copropriétaires, bailleurs ou occupants, qu'ils ont aussi l'obligation de souscrire une garantie (au minimum la responsabilité civile)

Externalisation des archives

Le syndic est chargé de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 25, la décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit syndicat. Une fois encore, **ce n'est pas une option, mais une obligation** prévue par l'article 18 de la loi.

Travaux pour la recharge des véhicules électriques

Applicable depuis 2010, mais rarement mis en œuvre, le syndic a pourtant l'obligation de porter le point à l'ordre du jour au moins une fois avec présentation de devis élaborés à cet effet. La loi ALUR complète l'article 24-5 de la loi de 1965 en imposant un stationnement sécurisé des vélos pour 2017.

POUR 2017 OU PEUT-ÊTRE UN PEU PLUS TARD

Il semble préférable de réaliser une information auprès des copropriétaires sur les résolutions qui leur seront présentées en 2017...

- Réalisation du diagnostic technique global (DTG) qui a pour objectif d'informer sur la situation générale de l'immeuble et qui sera généralement suivi l'année d'après d'un plan pluriannuel de travaux (Article L731-1 - version à venir au 1er janvier 2017 et article 24 g)
- Plan de travaux d'économie d'énergie ou contrat de performance énergétique pour la mise en œuvre des prescriptions de l'audit énergétique ou du DPE (Article L731-2 du CCH (version à venir au 1er janvier 2017)
- Travaux de sécurisation du stationnement des vélos (article 24-5 de la loi de 1965 différé au 1er janvier 2017)

PETIT RAPPEL : s'il ne faut rien oublier, il ne faut pas non plus surenchérir...

- Le compte séparé est de droit, seule une demande de dispense pour les immeubles de moins de 16 lots doit être portée à l'ordre du jour pour pouvoir utiliser des sous-comptes. Et tant pis pour les banquiers qui ignorent la loi et imposent encore parfois une décision d'ouverture de compte séparé
- Les montants prévus à l'article 21 de la loi (avis du conseil syndical et mise en concurrence) n'ont pas à être portés à l'ordre du jour chaque année, mais une fois seulement et de nouveau pour faire évoluer le montant si une des parties le souhaite
- Le site extranet est une obligation, il n'y a pas lieu de statuer à ce sujet sauf demande de suppression de la prestation par un ou plusieurs copropriétaires.

Les syndicats vont donc devoir faire preuve de pédagogie pour expliquer et faire valider tous ces points par les copropriétaires, en particulier dans les immeubles équipés de chauffage collectif.

Fiche pratique réalisée par Mathieu Gilbert, formateur en copropriété