



Rompteaux | Cogefo | Cavenel
IMMOBILIER

ADMINISTRATEUR DE BIENS | SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ
GÉRANCE LOCATIVE | LOCATIONS IMMOBILIÈRES | TRANSACTION

www.rompteaux-cogefo.com

LETTRE
D'INFO

ÉDITO

Au service de la copropriété

En novembre 2018, la loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) habilitait le gouvernement à adapter la loi du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété.

Un an plus tard, après une importante consultation des professionnels de l'immobilier et des associations de copropriétaires, une première ordonnance a été publiée au Journal Officiel, le 30 octobre 2019.

Elle reprend l'intégralité du projet d'ordonnance approuvée par le gouvernement, à l'exception du plan pluriannuel de travaux obligatoires, une réforme portée par les professionnels de l'administration de biens mais non validée par le conseil d'état.

L'ordonnance vise à améliorer la gestion des copropriétés, à encourager les copropriétaires à s'intéresser à leur immeuble, et à accélérer les prises de décision.

Les mesures adoptées devraient faciliter l'entretien des copropriétés pour répondre aux enjeux actuels de rénovation.

Dans la continuité de cette première ordonnance, une seconde ordonnance devrait la compléter, d'ici la fin 2020.

Tous nos collaborateurs vous souhaitent une belle et heureuse année.

LA RÉFORME DU DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ

Abordons quelques-unes des principales dispositions de l'ordonnance du 30 octobre 2019 qui devrait entrer en vigueur, pour une première partie, le 1^{er} juin 2020 après avoir été ratifiée par le parlement.

Un renforcement du rôle et des pouvoirs du Conseil Syndical

Si les membres du conseil syndical comptent plus de 3 personnes, l'assemblée des copropriétaires peut leur déléguer une partie de son pouvoir de décision.

Ainsi, le conseil syndical aura par exemple la possibilité de gérer directement les travaux d'amélioration et d'entretien de l'immeuble (hors travaux de rénovation énergétique). En revanche, la délégation de pouvoir ne pourra concerner ni le budget de la copropriété ni l'approbation des comptes ni l'adaptation du règlement de copropriété ni la désignation du syndic. Elle devra être limitée à deux ans tout en étant renouvelable. Le montant maximum des sommes allouées au Conseil Syndical sera fixé par l'Assemblée Générale.

Le vote élargi en Assemblée Générale

Dorénavant, toutes les décisions de copropriété qui nécessitent d'obtenir la majorité absolue des voix lors du vote en AG (art 25) pourront bénéficier d'une procédure particulière pour faire accepter la mesure même si cette majorité n'est pas atteinte. Dès lors qu'un tiers

des voix est atteint, la même assemblée pourra procéder à un second vote et faire adopter la mesure à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés (art 24). L'ordonnance étend cette procédure aux travaux d'amélioration qui, jusqu'ici, n'étaient pas concernés par cette facilité de vote. Et surtout, les décisions prises à la double majorité (soit la majorité des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix - art 26), bénéficient désormais aussi d'une procédure particulière de second vote pour faciliter les prises de décision. C'est la création d'une nouvelle passerelle (art 26-1).

La généralisation du compte séparé

A partir du 31 décembre 2020, le compte séparé devient obligatoire pour toutes les copropriétés, quelle que soit leur taille.

Une précision pour le vote par correspondance aux assemblées générales

La loi ELAN avait déjà établi le principe du vote par correspondance. L'ordonnance vient en préciser le fonctionnement. Si la résolution, objet

>>>

>>>

du vote par correspondance, est amendée en cours d'Assemblée Générale, le copropriétaire ayant voté favorablement par correspondance, est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution.

Le droit donné aux syndicats de proposer des prestations plus larges

L'ordonnance ouvre la possibilité pour les syndicats d'obtenir des rémunérations complémentaires pour des prestations qui ne relèvent pas de la gestion courante. Celles-ci seront définies par décret. Pourraient y figurer par exemple, des activités de conciergerie.

LES CERTIFICATS D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

Les propriétaires occupants, les bailleurs et les locataires, peuvent bénéficier de primes, de prêts bonifiés ou de diagnostics gratuits s'ils font réaliser des travaux d'efficacité énergétique¹ par un professionnel qualifié RGE, dans leur logement qui ont plus de 2 ans.

De nombreux travaux sont éligibles, pour des travaux sur les parties privatives ou les parties communes : notamment

les travaux de remplacement de chaudière au charbon, au fioul ou au gaz par un équipement utilisant des énergies renouvelables mais aussi des travaux d'isolation de combles, de toiture et de planchers bas. Beaucoup de copropriétés en sont bénéficiaires aujourd'hui dans le cadre de leurs travaux de rénovation énergétique.

1 - Pour s'informer, consulter le site faire.fr

ACCÉLÉRATION DU DÉPLOIEMENT DES BORNES DE RECHARGE POUR VÉHICULES ÉLECTRIQUES

Les pouvoirs publics veulent faciliter la mise en place et le développement des infrastructures nécessaires à l'utilisation des véhicules électriques.

Le droit à la prise et la Loi d'Orientation des Mobilités (LOM)

Depuis le décret du 30 octobre 2014, tout habitant d'une copropriété et utilisateur d'une voiture électrique peut faire valoir son droit à la prise par l'installation d'une borne de recharge (financée par lui) dès lors que la copropriété comporte un parc de stationnement clos et couvert et que le système permet une facturation individuelle de la consommation électrique. Seules « des raisons sérieuses et légitimes » peuvent être opposées par le syndicat des copropriétaires.

La loi LOM va plus loin en obligeant les copropriétés à mettre à l'ordre du jour, avant 2023, « la question de la réalisation d'une étude sur l'adéquation des installations électriques existantes aux équipements de recharge de véhicules électriques, et sur les travaux à effectuer à cet effet » [art 24 - loi LOM].

De même, la loi LOM étend le droit à la prise en copropriété à tous les parkings « d'accès sécurisé à usage privatif », qu'ils soient couverts ou non.

Les aides financières

Depuis juillet 2019, de nouvelles aides ADVENIR viennent financer l'équipement des parkings, hors borne, afin de faciliter l'accès à la recharge dans les 3000 premières copropriétés qui en font la demande. La subvention est cumulable avec les autres primes ADVENIR, les autres aides nationales ou locales existantes dans la limite de 80 % du coût. Une plateforme en ligne va être ouverte en janvier 2020 pour faciliter le dépôt des dossiers de demande. Le programme ADVENIR est prolongé jusqu'en 2023 alors qu'il devait prendre fin en 2020.

L'installation de points de recharge

Depuis 2 ans, de multiples offres ont été conçues pour répondre aux différentes configurations des copropriétés et à leurs besoins.

Elles peuvent englober, à la fois :

- La mise en capacité de l'installation électrique de l'immeuble en amont.
- La prise en charge financière éventuelle de cette infrastructure supplémentaire.
- Les démarches administratives dont les demandes de subventions.
- La mise en place des bornes en elles-mêmes.
- L'exploitation et la gestion des bornes (suivi de son niveau de recharge, de sa consommation électrique, de son remboursement de l'électricité à la copropriété).
- Le service de maintenance.



Rompteaux | Cogefo | Cavenel

IMMOBILIER

Rompteaux - Cogefo :

76, avenue Carnot
78500 SARTROUVILLE
Tél. : 01 30 86 68 68
Fax : 01 30 86 68 60

Cavenel :

60, avenue Jean-Jaurès
78500 SARTROUVILLE
Tél. : 01 39 14 32 36
Fax : 01 39 14 83 01

Rompteaux / PARIS :

62, avenue de la Grande Armée
75017 PARIS
Tél. : 01 61 04 44 88
Fax : 01 61 04 44 89

Cogefo / LE VÉSINET :

13, rue Jean Laurent
78110 LE VÉSINET
Tél. : 01 30 15 57 57
Fax : 01 30 15 57 59

Rompteaux - Cogefo / RUEIL :

39, avenue Victor Hugo
92500 RUEIL-MALMAISON
Tél. : 01 30 86 68 68
Fax : 01 30 86 68 60