

Les 15 propositions d'amendements proposées par l'ARC concernant la loi ELAN

Depuis plusieurs mois nous vous informons à travers notre site internet et notre revue de l'évolution des négociations au sujet du projet de loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique).

Ce texte a été examiné à l'Assemblée Nationale le 30 mai 2018 et sera vraisemblablement étudié au Sénat début juillet.

Grâce à notre intervention auprès des ministères, qui se poursuit encore dans le cadre de réunions de négociations ou de concertations, les dispositions de la loi ont évolué sachant que le gros du travail consistera à cadrer la rédaction des futures ordonnances.

En effet, l'article 60 du projet de loi ELAN prévoit de réformer par voie d'ordonnances le droit sur la copropriété en fixant deux échéances.

I. 12 mois, puis 24 mois

Le gouvernement se donne deux objectifs en matière de réforme du droit sur la copropriété qui se décomposent en deux étapes :

- La première étape doit se réaliser dans un délai de 12 mois à compter de la publication de la présente loi. Un double objectif est défini :
 - « *Redéfinir le champ d'application et adapter les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis au regard des caractéristiques des immeubles, de leur destination et de la taille de la copropriété d'une part et modifier les règles d'ordre public applicables à ces copropriétés d'autre part (...)* » ;
 - « *Clarifier, moderniser et adapter les règles d'organisation et de gouvernance de la copropriété, celles relatives à la prise de décision par le syndicat des copropriétaires ainsi que les droits et obligations des copropriétaires, du syndicat des copropriétaires, du conseil syndical et du syndic.* »
- La deuxième étape est censée se réaliser dans un délai plus long de 24 mois à compter de la publication de la loi et a pour objet : « *l'adoption de la partie législative d'un code relatif à la copropriété des immeubles bâtis afin de regrouper et organiser l'ensemble des règles régissant le droit de la copropriété.* »

II. Les propositions d'amendements de la loi soumises par l'ARC

Bien que nous ayons obtenu *in extremis* le rajout dans la loi que les obligations du syndic soient aussi revues dans le cadre de la réforme, nous savons parfaitement que les ministères n'auront pas la pugnacité de prévoir des sanctions à l'égard du syndic en cas de manquement à ses obligations légales et réglementaires.

C'est dans ce cadre que nous avons sollicité les députés et sénateurs pour qu'ils soutiennent 15 propositions d'amendements traitant des réelles difficultés que rencontre la copropriété.

Nous avons déjà reçu plusieurs avis favorables de parlementaires qui vont soutenir nos projets.

Voici donc les 15 propositions d'amendements rédigées par l'ARC et soumises aux parlementaires :

Projet de loi ELAN Pour l'Evolution du Logement, l'Aménagement et le Numérique

AMENDEMENT

présenté par

Article additionnel à l'article 59

Insérer dans la loi du 10 juillet 1965 un article 18A qui précise :

« En cas de manquement du syndic aux obligations contractuelles, légales, réglementaires ou déontologiques, le président du conseil syndical pourra convoquer une assemblée générale pour voter un nouveau contrat de syndic. Celui sortant ne pourra ni prélever les honoraires pour la durée restante de son mandat, ni réclamer des dommages et intérêts à moins de justifier, par une décision judiciaire, le vote abusif de la résiliation du contrat. »

EXPOSE SOMMAIRE

La loi du 10 juillet 1965 a connu de nombreuses réformes sans que, pour autant, le fonctionnement des copropriétés ne soit amélioré.

Le problème majeur est que cette loi n'a prévu aucune sanction à l'égard du syndic professionnel en cas de manquement à ses obligations légales, réglementaires ou déontologiques que ce soit vis-à-vis du conseil syndical ou des copropriétaires.

Cela explique les nombreux abus constatés dans la profession tels que l'ouverture de faux comptes bancaires séparés, la facturation de prestations illégales, le refus de remettre au conseil syndical des pièces et documents concernant la copropriété...

Cette situation est d'autant plus complexe que le syndic est le seul représentant légal du syndicat des copropriétaires, l'empêchant d'assigner le syndic en place en cas de carence.

Or, il est nécessaire d'instaurer une relation de confiance entre le syndic, le conseil syndical et les copropriétaires, pour permettre une meilleure dynamique dans les copropriétés, et ce, notamment, pour répondre aux enjeux des rénovations des copropriétés, y compris énergétiques.

Pour améliorer la situation, il est donc impératif de responsabiliser le syndic professionnel en prévoyant, dans la loi, la possibilité pour le syndicat des copropriétaires de pouvoir résilier le contrat de syndic si ce dernier ne respecte pas ses obligations légales ou réglementaires.

Projet de loi ELAN
Pour l'Evolution du Logement, l'Aménagement et le Numérique

AMENDEMENT

présenté par

Article additionnel à l'article 59

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 est ainsi complété :

Après l'alinéa suivant : « Il peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété. »,

rajouter la phrase suivante : « En cas d'absence de transmission des pièces, au-delà d'un délai de 15 jours à compter de la demande du conseil syndical, des pénalités par jours de retard seront imputées sur les honoraires de base du syndic dont le montant sera défini dans le contrat de mandat et ne pourra pas être inférieur à 10 euros par jour. »

EXPOSE SOMMAIRE

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 donne au conseil syndical un pouvoir de contrôle et d'assistance du syndic. Pour cela, le conseil syndical peut demander à son syndic que lui soit fourni l'ensemble des documents et pièces qui concernent la copropriété.

Néanmoins, la loi n'a pas prévu de sanction à l'égard du syndic dans le cas où il ferait obstruction aux prérogatives du conseil syndical en refusant ou en tardant la remise des documents.

Ainsi, bien souvent, le conseil syndical rencontre des difficultés pour obtenir les relevés et la convention de comptes bancaires, les devis, les factures, la comptabilité, les contrats, les carnets d'entretien, etc.

Pour remédier à cette situation, il est nécessaire que la loi prévoie des sanctions qui pourraient prendre la forme de pénalités financières qui seraient à déduire sur les honoraires de base du syndic.

A l'instar des pénalités prévues au contrat de syndic en matière de retard ou de refus à remettre la fiche synthétique de l'immeuble, cette même disposition doit être prévue dans le cas où le syndic refuserait de remettre les documents demandés par le conseil syndical.

Projet de loi ELAN
Pour l'Evolution du Logement, l'Aménagement et le Numérique

AMENDEMENT

présenté par

Article additionnel à l'article 59

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 est ainsi complété :

Ajouter en fin de chapitre I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 un alinéa qui précise :
« Le syndic doit engager une politique de maîtrise des charges en mettant en concurrence, tous les trois ans, les contrats qui se reconduisent annuellement en tacite reconduction et pour les contrats signés pour une période supérieure ou égale à deux ans, une mise en concurrence automatique avant la date d'anniversaire. Le syndic en place devra présenter, au cours de l'assemblée générale approuvant les comptes, un compte-rendu annuel des actions menées mettant en exergue les résultats obtenus. La date de référence sera l'exercice comptable de la copropriété. »

EXPOSE SOMMAIRE

Selon l'observatoire des charges, tenu par l'Association des Responsables de Copropriétés, en l'espace de 10 ans, les charges de copropriété ont augmenté de 49,8 %.

Plusieurs facteurs expliquent cette situation :

- L'entrée en vigueur de nouvelles obligations, qui parfois ont été détournées par les syndics professionnels, telles que la mise en conformité des ascenseurs qui est devenue le vote d'une rénovation des ascenseurs, la mise en place de diagnostics sur parties communes non obligatoires, liés à la sécurité incendie ou aux termites, ou plus récemment l'obligation d'installer des répartiteurs de frais de chaleur alors que cet équipement ne répond pas aux exigences légales.
- La souscription par le syndic de prestations inutiles, abusives, voire illégales.
- Des tarifs prohibitifs de prestations, telles que celles liées à la sécurité incendie ou à des interventions intempestives liées à de l'entretien courant.

Cette situation explique l'augmentation des impayés des charges en copropriété, ce qui, au-delà de fragiliser le fonctionnement des immeubles privés ne permet pas d'engager les copropriétaires à voter un plan pluriannuel de travaux nécessaire pour atteindre les objectifs définis par le plan national en matière de rénovation.

C'est pour cela qu'il est indispensable de prévoir, dans la loi, une obligation faite aux syndics d'engager une politique de maîtrise des charges au sein des copropriétés qu'ils gèrent en imposant une mise en concurrence périodique des prestataires et une justification des dépenses engagées.

Un compte-rendu annuel devra être présenté à l'assemblée générale afin de présenter aux copropriétaires les actions menées et les économies réalisées sur l'année.

Projet de loi ELAN

Pour l'Evolution du Logement, l'Aménagement et le Numérique

AMENDEMENT

présenté par

Article additionnel à l'article 59

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 est ainsi modifié :

Après les termes : « un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, »

rajouter « un décret devra déterminer les documents et options minimum qui devront figurer aussi bien dans l'interface du conseil syndical que dans celle des copropriétaires. »

EXPOSE SOMMAIRE

La loi ALUR a imposé aux syndicats de mettre à la disposition des copropriétés un espace dématérialisé sécurisé (extranet).

Cet outil numérique doit prévoir deux interfaces, l'une pour le conseil syndical et l'autre pour les copropriétaires.

Plus de trois ans après son entrée en vigueur, on constate que les extranets sont des coquilles quasi vides dans lesquelles les documents stratégiques, aussi bien pour le conseil syndical que pour les copropriétaires, n'y figurent pas.

Généralement, on y retrouve les archives de la copropriété telles que les copies des procès-verbaux ou le règlement de copropriété. Quant à l'espace des copropriétaires, y sont présentés uniquement les appels de fonds ou des moyens de paiement en ligne et non, par exemple, les documents nécessaires en cas de mutation d'un lot.

Cette carence s'explique par le fait que la loi n'a pas précisé les documents et options minimum que doit contenir l'extranet fourni par le syndic dans les deux interfaces.

Afin d'améliorer la transparence dans la gestion des copropriétés, il est donc nécessaire de compléter les dispositions actuelles en définissant les documents et options minimum obligatoires qui doivent figurer sur ces deux espaces.

Projet de loi ELAN
Pour l'Evolution du Logement, l'Aménagement et le Numérique

AMENDEMENT

présenté par

Article additionnel à l'article 59

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article 17 de la loi du 10 juillet 1965 est ainsi complété :

Après les termes « Dans tous les autres cas où le syndicat est dépourvu de syndic, l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de nommer un syndic. »

rajouter : « Pour rendre opérationnelle cette mesure, dès que le conseil syndical est constitué, le syndic en place doit remettre au président du conseil syndical la liste des copropriétaires à jour faisant figurer leurs coordonnées civiles et postales. En cas de mutation d'un lot le syndic devra transmettre une liste actualisée dans un délai maximal de quinze jours. »

EXPOSE SOMMAIRE

La loi du 10 juillet 1965 a prévu qu'en cas d'absence du syndic ou de carence, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale afin de désigner un nouveau mandataire.

Néanmoins, pour cela il est nécessaire qu'il ait à sa disposition les coordonnées civiles et postales des copropriétaires, ce qui n'est pas prévu par la loi, neutralisant ainsi ce dispositif fort utile.

Pour pallier à cette carence de la loi, il est nécessaire d'imposer aux syndicats qu'ils transmettent au président du conseil syndical la liste, à jour, des coordonnées des copropriétaires qui devront être actualisées après chaque mutation d'un lot.

Projet de loi ELAN
Pour l'Evolution du Logement, l'Aménagement et le Numérique

AMENDEMENT

présenté par

Article additionnel à l'article 59

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 est ainsi complété :

Après les termes « Il peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété. »

est rajouté : « Le président du conseil syndical pourra interroger l'établissement bancaire où sont déposés les fonds de la copropriété afin d'obtenir toutes informations sur le statut du compte bancaire de la copropriété et sur les opérations enregistrées sur les relevés bancaires. »

EXPOSE SOMMAIRE

Bien que la loi ALUR ait imposé dans les copropriétés de plus de 15 lots l'obligation de comptes bancaires séparés sans dérogation possible, de nombreux syndicats continuent de faire transiter les fonds de leurs copropriétés mandantes sur leur propre compte bancaire.

Quant aux relevés bancaires ils sont fréquemment inexploitable pour le conseil syndical du fait que les opérations mentionnées sont regroupées en une seule écriture, ne permettant pas d'identifier les règlements ou encaissements enregistrés.

Bien souvent, le syndic refuse de répondre aux interrogations du conseil syndical. Quant à l'établissement bancaire, il se cache derrière le secret bancaire en affirmant que le seul représentant légal de la copropriété est le syndic, ne répondant pas aux demandes du conseil syndical.

C'est dans ce cadre qu'il est nécessaire de prévoir dans la loi une possibilité pour le président du conseil syndical de pouvoir directement interroger l'établissement bancaire où sont déposés les fonds de la copropriété d'une part pour obtenir des informations sur le statut du compte bancaire de la copropriété et d'autre part sur les opérations enregistrées.

Projet de loi ELAN
Pour l'Evolution du Logement, l'Aménagement et le Numérique

AMENDEMENT

présenté par

Article additionnel à l'article 55

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

1° L'article 14-2, deuxième chapitre, de la loi du 10 juillet 1965 est ainsi complété :

« Pour les copropriétés de plus de 50 lots principaux, un Diagnostic Technique Global devra être réalisé afin de définir les travaux susceptibles d'être réalisés au cours des dix prochaines années avec une estimation des coûts. Pour les copropriétés de moins de 50 lots principaux, un diagnostic technique simplifié, dont le contenu sera défini par décret en conseil d'état, devra être réalisé. Ces diagnostics devront être actualisés tous les dix ans. »

2° Modifier la phrase dans l'article 14-2 : « Ce montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1. » par : « Ce montant ne peut être inférieur à 50 % de la quote-part de travaux annuels à constituer en fonction du plan pluriannuel de travaux défini dans le Diagnostic Technique Global. »

EXPOSE SOMMAIRE

Le principal frein à la rénovation des copropriétés est le manque d'anticipation du financement des travaux. Ainsi, bien souvent, pour des raisons économiques, l'assemblée générale refuse ou ajourne la réalisation de travaux qui peuvent représenter des montants importants.

Cette situation explique le manque d'entretien des copropriétés, sachant, d'autant plus, que c'est uniquement le copropriétaire qui vote les travaux qui sera en charge de leur financement.

Or, un occupant reste propriétaire de son lot en moyenne pour une période de sept à huit ans, ne bénéficiant pas du retour sur investissement, ce qui est un motif supplémentaire de refus de voter la réalisation de travaux.

Pour pallier à cette difficulté, la loi ALUR a prévu un fonds travaux avec une cotisation minimale de 5 % du budget prévisionnel.

Or, selon l'ensemble des études, ce taux est largement insuffisant, ne répondant pas efficacement à l'enjeu des rénovations y compris énergétiques des copropriétés.

C'est pour cela que la loi doit prévoir l'instauration progressive d'un plan d'amortissement des équipements et du bâti de la copropriété qui devra être déterminé à partir du Diagnostic Technique Global.

Projet de loi ELAN
Pour l'Evolution du Logement, l'Aménagement et le Numérique

AMENDEMENT

présenté par

Article additionnel à l'article 55

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 est ainsi complété :

« Le syndic devra joindre à l'ordre du jour une fiche technique de l'immeuble reprenant l'état du bâti et des équipements collectifs de la copropriété. Cette fiche sera définie dans le cadre d'un décret pris en conseil d'état. »

EXPOSE SOMMAIRE

Afin d'informer les copropriétaires sur la situation comptable et financière de la copropriété, doivent être joint à la convocation d'assemblée générale cinq annexes comptables prévues par le décret et l'arrêté comptable du 14 mars 2005.

En revanche, aucun document synthétique ne doit être joint à la convocation en matière d'état sur le bâti ou sur les équipements collectifs de la copropriété.

Ainsi, les copropriétaires n'ont pas une réelle visibilité sur les travaux d'entretien ou de rénovation qu'ils doivent engager dans des délais plus ou moins courts. C'est ainsi qu'ils ajournent, voire refusent d'engager des travaux, considérant qu'ils sont facultatifs alors que dans les faits ils sont inévitables.

C'est pour cela qu'il est nécessaire d'instaurer l'obligation de transmission d'une fiche technique de l'immeuble reprenant les aspects bâtis et techniques en précisant les échéances d'amortissement.

Projet de loi ELAN
Pour l'Evolution du Logement, l'Aménagement et le Numérique

AMENDEMENT

présenté par

Article additionnel à l'article 59

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article 11 de la loi du 10 juillet 1965 est ainsi complété :

« Un appel de fonds type défini par décret en conseil d'état devra définir la présentation et les informations qui doivent y figurer. »

EXPOSE SOMMAIRE

La plupart des copropriétaires ont du mal à lire les appels de fonds établis et envoyés par leur syndic. Cette difficulté est encore plus grande lorsqu'il s'agit de comprendre la régularisation des charges de l'exercice.

Cette situation s'explique du fait que les appels de fonds ne sont pas normalisés permettant à chaque cabinet de syndic de les présenter sous la forme et avec les informations qu'il souhaite indiquer.

Ainsi, bien souvent, les copropriétaires ne comprennent pas les sommes appelées et n'arrivent pas à identifier les quotes-parts d'avance ou de fonds travaux réglés à la copropriété.

Pour permettre une plus grande transparence, il est donc essentiel d'imposer un modèle d'appel de fonds type. Ce qui, au-delà de permettre aux copropriétaires de comprendre les montants de charges qui leur sont réclamées, leur permettra d'obtenir les informations à remettre avant la promesse de vente au potentiel acquéreur du lot.

Projet de loi ELAN
Pour l'Evolution du Logement, l'Aménagement et le Numérique

AMENDEMENT

présenté par

Insérer après l'article 59

Supprimer dans l'article L443-15 du code de la construction l'alinéa qui précise :

« Les dispositions du deuxième alinéa du 1 de l'article 22 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 près citée ne s'applique pas à l'organisme d'Habitation à Loyer Modéré vendeur ».

EXPOSE SOMMAIRE

La loi du 10 juillet 1965 prévoit une disposition qui précise que pour éviter des abus de majorité en assemblée générale, lorsqu'un copropriétaire possède plus de 50 % des voix ce dernier est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires présents et représentés.

Or, ce dispositif ne s'applique pas aux organismes d'Habitations à Loyer Modéré, conformément à l'article L40043-15 du code la Construction et de l'Habitation, créant ainsi une distorsion de régime entre les copropriétaires privés et les bailleurs sociaux.

Il est donc nécessaire d'homogénéiser ce dispositif en prévoyant la suppression de l'article L443-15 du code de la construction.

Projet de loi ELAN
Pour l'Evolution du Logement, l'Aménagement et le Numérique

AMENDEMENT

présenté par

Article additionnel à l'article 59

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article 17 de la loi du 10 juillet 1965 est ainsi complété, après le premier alinéa :

« A défaut de la tenue d'une assemblée générale réservée aux travaux, les questions liées aux travaux de rénovation de la copropriété devront être traitées en priorité après celles liées à la constitution du bureau, du budget prévisionnel et de l'approbation des comptes. »

EXPOSE SOMMAIRE

Bien souvent, les questions concernant les travaux de rénovation des copropriétés sont traitées en dernière position dans l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Cette situation entraîne qu'en fin de séance soit les copropriétaires ne sont plus disposés à discuter sur la réalisation des travaux, soit le quorum minimal n'est plus présent pour pouvoir valablement les voter, sachant qu'il est parfois nécessaire d'obtenir la majorité des millièmes de copropriété, voir les 2/3 des voix auxquelles s'ajoute la majorité des membres du syndicat.

C'est à ce titre qu'il serait judicieux de prévoir, en assemblée générale, une priorisation aux questions liées à la réalisation de travaux de rénovation de la copropriété qui devront suivre celles concernant la constitution du bureau, le budget prévisionnel et à l'approbation des comptes.

Projet de loi ELAN
Pour l'Evolution du Logement, l'Aménagement et le Numérique

AMENDEMENT

présenté par

Article additionnel à l'article 59

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 est ainsi complété, après le premier alinéa du chapitre II :

« A ces fins, au minimum deux réunions par exercice comptable devront être organisées entre le syndic et le conseil syndical. L'une concernera les contrôles des comptes et l'autre l'élaboration de l'ordre du jour et du budget prévisionnel. »

EXPOSE SOMMAIRE

Bien que la loi ait imposé que les convocations d'assemblée générale se fassent en concertation entre le syndic et le conseil syndical, cette même loi n'a pas prévu de réunion minimale entre ces deux acteurs.

C'est ainsi que le contrat type réglementaire du syndic, régit par le décret du 26 mars 2015, a présenté les réunions du conseil syndical et du syndic comme optionnelles.

Il est donc indispensable de pallier à cette carence en prévoyant au minimum deux réunions du conseil syndical avec le syndic, ne serait-ce, d'une part, que pour procéder au contrôle des comptes annuels et, d'autre part, pour élaborer l'ordre du jour et le budget prévisionnel.

Projet de loi ELAN
Pour l'Evolution du Logement, l'Aménagement et le Numérique

AMENDEMENT

présenté par

Article additionnel à l'article 59

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, après le premier alinéa, est ainsi complété :

« En cas de manquement aux obligations contractuelles, légales, réglementaires ou déontologiques du syndic en place, le président du conseil syndical pourra l'assigner pour le contraindre de s'exécuter. L'engagement de la procédure judiciaire devra être décidé par une majorité des membres du conseil syndical et consigné dans un procès-verbal. Les frais pourront être avancés par le président du conseil syndical et remboursés par le syndicat des copropriétaires sur présentation de justificatifs. »

EXPOSE SOMMAIRE

Le syndic est le seul représentant légal du syndicat des copropriétaires. Ainsi, en cas de litige entre le syndic et la copropriété, cette dernière est dans l'incapacité d'assigner son syndic.

En effet, cela impliquerait que ce soit le syndic mandataire de l'immeuble qui s'auto-assigne.

Pour pallier à cette hérésie, il est nécessaire de donner au président du conseil syndical un pouvoir d'assigner le syndic en place, si ce dernier commet une faute légale, réglementaire ou déontologique, après une validation de la majorité des membres du conseil syndical, exprimée sur un procès-verbal.

Projet de loi ELAN
Pour l'Evolution du Logement, l'Aménagement et le Numérique

AMENDEMENT

présenté par

Article additionnel

Dans l'article 53 de la loi ELAN supprimer la proposition d'abrogation des chapitres I et II de l'article 13-2 de la loi HOGUET.

Rajouter à la fin du chapitre IV de l'article 13-2 de la loi du 2 janvier 1970 que le président du conseil syndical pourra saisir le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières, statuant en formation restreinte, en cas de manquements du syndic à ses obligations contractuelles, légales, réglementaires ou déontologiques qui présentent un préjudice avéré ou supposé pour la copropriété. La procédure d'instruction devra garantir le contradictoire.

Modifier le 5° du chapitre I de l'article 13-2 de la loi du 2 janvier 1970 par les termes suivants :

« Quatre personnalités issues d'associations représentatives des intérêts des syndicats des copropriétaires. »

EXPOSE SOMMAIRE

Que ce soit la loi du 10 juillet 1965, le décret du 17 mars 1967 ou le contrat type du 26 mars 2015, aucun de ces textes, qui régissent le fonctionnement des copropriétés, ne prévoient de sanction à l'égard du syndic en cas de manquement à ses obligations légales, réglementaires ou déontologiques.

La conséquence directe est que le syndic n'est pas suffisamment responsabilisé dans la gestion de ses copropriétés mandantes, entraînant fréquemment des agissements abusifs ou illégaux contraires aux intérêts du syndicat des copropriétaires.

Face à cette situation, la loi ALUR du 24 mars 2014 a mis en place un Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières qui a pour but de :

- constituer le code de déontologie applicable aux personnes mentionnées à l'article 1er, dont le contenu est fixé par décret ;
- établir la nature de l'obligation d'aptitude professionnelle définie au 1° de l'article 3 ;
- établir la nature de l'obligation de compétence professionnelle définie à l'article 4 ;
- établir la nature et les modalités selon lesquelles s'accomplit la formation continue mentionnée à l'article 3-1.

En parallèle, a été prévue la mise en place d'une commission disciplinaire qui a pour objet de sanctionner les fautes commises par les professionnels de l'immobilier et, en particulier, par les syndics.

Malgré son utilité avérée, cette dernière instance n'est toujours pas constituée, sachant qu'entre temps, elle a fait l'objet d'une évolution dans le cadre de la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017, en fusionnant la commission de contrôle avec le Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières.

Un décret du 10 mai 2017, n°2017-1012, règlemente le fonctionnement de cette nouvelle instance, qui est censé entrer en vigueur le 1 juillet 2018.

A présent, l'article 53 de l'avant-projet de loi portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique souhaite revenir aussi bien sur la composition de cette instance, que sur ses fonctions.

En effet, les personnes qualifiées dans le domaine de la copropriété sont supprimées de cette instance, ne permettant plus de garantir un contre-pouvoir, face aux professionnels, pour défendre les intérêts des syndicats des copropriétaires.

Et pour cause, il ne reste que les associations de consommateurs agréées qui ne sont pas représentatives des syndicats des copropriétaires, sachant que ces derniers ne sont pas légalement assimilés à des consommateurs.

C'est pour cela qu'il est impératif, pour des raisons légales et d'équité, que les associations représentatives des intérêts des syndicats des copropriétaires puissent siéger à cette commission.

Autre point : les prérogatives de cette instance en matière de sanction à l'égard des syndicats professionnels ont été supprimées, ce qui est entraîné que les abus commis par les syndicats perdureront.

C'est dans ce cadre qu'il est essentiel de maintenir cette instance disciplinaire qui pourra être saisie, notamment, par le président du conseil syndical, en garantissant un contradictoire entre les parties.

Projet de loi ELAN

Pour l'Evolution du Logement, l'Aménagement et le Numérique

AMENDEMENT

présenté par

Article additionnel à l'article 21

Au début de l'article L241-9 du code de l'énergie, avant « Tout immeuble.. » est ajouté :

« Lorsqu'il est démontré que cela est techniquement possible et rentable économiquement, »

Est supprimé ensuite : « quand la technique le permet »

A la suite de l'article L241-9 du code de l'énergie est ajouté le paragraphe suivant :

« Les conditions de la faisabilité technique et de la rentabilité sont établies de façon claire, indépendante et sont publiées. Elles intègrent en particulier :

- les conditions techniques à respecter pour garantir la mesure précise des consommations de chaque unité de bâtiment
- les conditions techniques à respecter pour garantir la capacité de l'utilisateur à régler la température et à maîtriser sa consommation
- une méthodologie de calcul du rapport entre les coûts des travaux d'individualisation et les économies d'énergie attendues sur une échelle de temps à 2050 pour tenir compte de la durée de vie des équipements.»

EXPOSE SOMMAIRE

Malgré les importantes économies mises en avant par les professionnels, l'intérêt de l'individualisation des frais de chauffage reste discutable. Elle génère des coûts importants liés aux appareils de comptage auxquels s'ajoutent les opérations auxiliaires telles que l'installation de robinets thermostatiques, l'équilibrage du système de chauffage, ou encore l'installation de pompes à débit variable.

Du point de vue technique, le manque de fiabilité des répartiteurs risque de multiplier les contestations, tandis que les compteurs de chaleur plus fiables mais plus coûteux ne peuvent être installés que dans certains cas.

L'individualisation des frais de chauffage/refroidissement/eau chaude relève d'une approche de l'efficacité énergétique à l'échelle de l'unité de bâtiment, basée sur l'optimisation des équipements. Cette approche encourage les attitudes individualistes, au détriment de la coopération nécessaire à la réalisation d'un projet de rénovation globale à l'échelle du bâtiment, incluant l'enveloppe et l'ensemble des systèmes.

Pour respecter les engagements renforcés de la France en matière de lutte contre le changement climatique (objectif d'atteinte de la neutralité carbone dans le plan Climat de 2017), c'est cette approche globale de la rénovation qui doit être privilégiée pour une efficacité optimale sur le plan énergétique et économique. C'est pourquoi l'analyse de l'opportunité technique et économique de l'individualisation des frais doit s'inscrire dans la perspective plus large et complexe d'une rénovation globale, afin de privilégier l'approche la

plus rentable et génératrice d'économies d'énergies sur le long terme, sans biais technologique ou méthodologique.