La cabinet BJA s'est rendu au Salon de la copropriété où l'association Nationale des Gestionnaires de Copropriété (ANGC) était présente pour la première fois.

Qu'est-ce que l'ANGC ?

Cette association crée par et pour les gestionnaires de copropriété répond à leurs besoins de s'exprimer, d'échanger leur savoir ou problématique de manière sérieuse ou conviviale (l'association a été fondé à la suite du succès d'un groupe crée sur le réseau social Facebook en 2008).

Cette association vise aussi à faire remonter et partager leurs expériences et expertises auprès du public et des pouvoirs publics.

Comment les gestionnaires réagissent-ils aux nouvelles réglementations : loi ALUR, loi ELAN ?

Pour rappel, la loi ALUR a :

- ajouté de nombreuses obligations à leur travail de gestion des copropriétés (notamment avec la création du fond travaux et d'un nouveau compte bancaire distinct, l'immatriculation des syndicats, la mise en place d'un extranet, du vote du DTG etc.) sans apporter de rémunération supplémentaire ;
- prévu des dispositions qui dénotent d'une forme de méfiance vis-à-vis de la profession : contrat de syndic type, mise en concurrence obligatoire, interdiction d'être membre du conseil syndical ou de recevoir une délégation de vote pour le syndic et tous ses proches.

Les gestionnaires ont dû s'adapter à ces nouvelles réglementations au fur et à mesure de la promulgation des décrets d'application, sans véritablement connaître ni les contours de ces obligations ni leurs sanctions.

« La connaissance s'acquiert par l'expérience, tout le reste n'est que de

l'information. » Albert Einstein

Les échanges entre professionnels qui ont été confrontés à « l'expérience » ALUR ont été utiles pour partager les méthodes concernant l'utilisation du logiciel métier, les réactions en assemblée générale ou encore les techniques comptables d'affectation.

Après la loi ALUR, de nombreux professionnels de la copropriété redoutent « l'expérience » de la loi ELAN qui a pour ambition de réformer en profondeur le statut de la copropriété et de sa gouvernance.

Les gestionnaires sont donc vigilants concernant les conséquences de l'entrée en vigueur du premier volet de dispositions d'application immédiate.

En effet, la loi ELAN a été promulguée 24 novembre 2018 soit deux jours après le salon de la copropriété.

Quelle est la réaction de l'ANGC à la loi ELAN ?

Le Président de l'ANGC, Monsieur Gilles Frémont lors du salon de la copropriété s'est livré au cours de son intervention à une lecture à la fois pratique et critique de la loi ELAN.

Dans ce « procès-verbal » de son intervention, nous vous reportons les 10 réflexions et informations délivrées :

> **1- Sur la « mise à l'amende » du syndic prévue en cas d'absence de communication de pièces dans le délai d'un mois à compter de la réception d'une demande du « conseil syndical »**

Une sanction particulièrement injuste : il s'agit d'une amende journalière et son montant maximum pourrait aller jusqu'à priver le syndic de l'intégralité des

honoraires perçus sans qu'un décret ne fixe encore la liste des pièces devant obligatoirement être fournis sur l'extranet (le décret est prévu pour un avenir toujours incertain…) alors même qu'avec la réglementation RGPD des d'informations sont confidentielles et ne peuvent être communiquées.

2- Sur la nouvelle procédure visant au paiement anticipé des charges futures du nouvel article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965

En résumé, cet article permet désormais en cas de défaut du paiement des charges dans un délai de 30 jours après réception d'une mise en demeure de réclamer en justice le paiement de l'arriéré des charges mais également toutes les charges futures.

Cela pourrait améliorer la situation financière des copropriétés face à certains copropriétaires ne réglant que suite à une procédure judiciaire.

Recommandation pratique : modifier les modèles de relance afin d'y indiquer cette nouvelle sanction dissuasive.

3- Sur l'interdiction au concubin du syndic de prendre la qualité de membre du conseil syndical et l'interdiction au syndic de distribuer les pouvoirs reçus en blanc :

Dans le prolongement de la loi ALUR, cet ajout démontre encore une fois de la méfiance des pouvoirs publiques vis-à-vis de la profession. Puis, on peut se demander concrètement ce que doit faire le syndic des pouvoirs donnés en blanc.

4- Sur la nouvelle obligation du syndic de dénoncer les marchands de sommeil :

Le syndic en principe gère les parties communes, comment le syndic peut-il apprécier ce qui se passe dans une partie privative ? pourrait-il être désigné de

complice en l'absence de dénonciation ? A l'inverse lorsqu'il dénonce avec une erreur d'appréciation risquerait-il de voir sa responsabilité recherchée pour dénonciation fautive (en plus de perdre le client) ?

5- Sur les effets de la réduction de la prescription à 5 ans

Avant la prescription était de 10 ans pour les actions personnelles en copropriété mais parfois de 5 ans par exemple lorsqu'il s'agissait de contester l'imputation individuelle sur le compte du copropriétaire.

Il s'agit donc d'une mesure de simplification. De plus, cette réduction aura l'avantage pratique de réduire la quantité d'archive.

6- Sur les conséquences du vote par correspondance par voie de *formulaire envoyé au syndic avant l'AG

En favorisant l'absence de débat en assemblée générale on risque de voter de moins en moins de travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble.

Le pouvoir donné avec un vote impératif avait le même effet mais le législateur prévoit ce nouveau dispositif qui contient en plus de nombreux effets indésirables :

En effet, le nouvel article 17-1 A prévoit que les formulaires ne donnant pas d'indication de vote précis ou indiquant une abstention reviennent à un vote négatif : « qui ne dit mot ne consent pas ».

Cela fragilise l'adoption de résolution et prive le copropriétaire du droit de s'abstenir.

De plus, si à l'issue des débats la résolution est modifiée de façon substantielle, le vote favorable mentionné dans le formulaire sera considéré comme défavorable. Pour devient Contre et Contre reste Contre. Cela risque de générer des contentieux.

Ex : si le ravalement de la façade des bâtiments A et B était prévu – puis en assemblée générale les copropriétaires décident de procéder d'abord seulement au ravalement du bâtiment A et faire l'année prochaine celui du bâtiment B.

Ceux qui refusent le ravalement estimeront que : ne pas intégrer le bâtiment B est une évolution substantielle.

A l'inverse, les copropriétaires du bâtiment A souhaitant le ravalement peuvent prétendre à l'absence d'évolution substantiel car le ravalement du bâtiment A était déjà prévu.

Qui pourra juger du caractère substantielle de l'évolution ? le syndic en tant que secrétaire de séance, les copropriétaires ou le juge ? cette résolution est un nid à contentieux.

*Le contenu du formulaire devrait être précisé par décret. Encore une fois l'application d'une disposition pourrait dépendre de l'intervention d'un décret : on renoue avec les défauts de la loi ALUR. On peut espérer que les futures ordonnances vont balayer cette « innovation »

7- Sur les règles d'affectation du Fonds de travaux ALUR

Le projet de loi ELAN indique la possible prise en compte de la clef de répartition et des charges spéciales cependant rien n'est indiqué concernant les modalités pratiques alors que les comptables sont souvent bloqués lorsque les fonds travaux sont appelés en millième généraux et qu'il faut réaliser des travaux sur une partie commune spéciale -millièmes spéciaux-.

8- Sur le vote des travaux d'économie d'énergie

Ils sont désormais tous votés à la majorité de l'article 25 alors qu'avant ils étaient

votés soient à la majorité de l'article 24 ou 25 : cela permet d'avoir un seul régime plus clair même si cela va à contre-courant de la tendance écologique.

9- Sur la présomption de partie commune pour les éléments incorporés

Qu'est-ce qu'un élément incorporé ? est-ce intégralement incorporé ou juste en partie ? Définition peu claire qui risque de générer des contentieux et de pas favoriser l'esthétique des immeubles car les copropriétaires risquent de laisser leurs matériels en saillie pour éviter qu'ils soient qualifiés de parties communes…

10- Sur la définition des parties communes spéciales et celles avec droit de jouissance privatif

Si ces parties ne sont pas indiquées dans les règlement de copropriété, ils devront être modifiés à la majorité de l'article 24.

Dans cette hypothèse, il est prévu que cette nouvelle résolution soit inscrite à l'ordre du jour par le syndic à chaque assemblée dans les trois ans qui suivent la promulgation de la loi .

Concernant les parties communes avec droit de jouissance exclusif, il est regrettable que la loi soit muette sur leurs régimes et sur les problématiques fréquentes qu'elles provoquent : qui est responsable de l'entretien et de la réparation des désordres sur ces parties ? est-il possible de monnayer l'obtention d'une partie commune avec droit de jouissance privatif ?

Il faudra recommander aux notaires rédacteurs des règlements d'être précis pour pallier le silence légal.

Recommandations du cabinet BJA :

En conclusion, les Gestionnaires de Copropriété auront du travail pour intégrer ces nouveautés et devront se montrer vigilants et solidaires. L'association Nationale des Gestionnaires de Copropriété indique se tenir à la disposition des gestionnaires, directeurs de copropriété, assistants et comptables afin d'écouter leurs problématiques pratiques et les aider à suivre ces changements. De plus, l'association œuvre pour faire remonter les difficultés et propositions auprès des pouvoirs publics pour les prochaines ordonnances.