- Salon de la copropriété le 8 et 9 novembre 2022

Nous sommes intervenus sur les conférences suivantes avec des experts reconnus sur les sujets suivants :

« Comment réaliser la mise à jour des règlements de copropriété ? » avec ses acteurs Stéphanie DELACHAUX de BJA Avocats, Elisabeth RIBEIRO du Cabinet Cabinet JOURDAN syndic, Hervé CRANCE géomètre-expert (Mardi 8 novembre – 15h00 – Studio A)



« Se prémunir de la fragilisation d'une Copropriété: des solutions pour accompagner une copropriété fragile et en difficulté ? »
Avec Alain Papadopoulos, Secrétaire Général chez Association Association QualiSR, Bernard TALLENT, Directeur des Grands Ensembles Immobiliers chez Olivier Safar, PHILIPPE BLERIOT, Administrateur judiciaire et Virginie Guihard, Responsable du Service Projets de Territoire chez SOLIHA



« Copropriété : AG ce qui change en 2022 » avec Sandrine AULIAC, Brunet Emilie et Olivier Princivalle de la FNAIM du Grand Paris : les impacts de la crise énergétique sur les AG, le vote par correspondance en accord avec la préconisation du GRECCO novembre – 9h30 –



« Syndic classique versus Néo-syndic » avec David Rodrigues, Juriste chez CLCV nationale et philippe Ferracani, Directeur Général Délégué chez DAUCHEZ l'occasion d'envisager les limites de cette distinction au regard des dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et la loi HOGUET sur les notions de substitution, de délégation, de franchise, de la pratique commerciale trompeuse et du dénigrement et peut-être d'une procédure judiciaire en cours.(Mercredi 9

novembre – 15h30 – Studio B)



Le salon de la copropriété c'est aussi un moment de partage avec les professionnels de la copropriété, Edilaix, les chambres FNAIM et UNIS.

C'est aussi le moment d'échanger avec nos chaleureux voisins de l'Association Nationale des Gestionnaires de copropriété (ANGC) : promoteurs et défenseur du métier de gestionnaire de copropriété et enfin de recevoir le livre vis ma vie de gestionnaire de copropriété signé par son Président Gilles Frémont.



Ce fut aussi l'occasion d'envisager un rapprochement entre l'Union des Grandes Copropriété (USGC), l'ANGC et QUALI SR : afin de permettre aux grandes copropriétés de partager avec les associations liées à la gestion et d'anticiper d'éventuelles difficultés.



Avec notre équipe Maxime LAÏK Cyril Courseau Marion Vle Sarah Verhelst AZEDINE HADIDANE Adèle Orzoni Paul Boscher #NassimMeghetti #DanBenizri Aziz Khelil Maxime Sachy Benjamin JAMI

En présence notamment de Gilles Frémont,henry H.Buzycazaux Karima Loutou Hervé Réminiac, Sandrine COOL, Olivier Safar, Benjamin DARMOUNI Olivier Princivalle Guillaume Serpaggi Valentin Chezaubernard Agnes Lebatteux

- Colloque- 8ème assises de la Compagnie Nationale des Géomètres Experts de Justice (CNGEJ)

le 16 novembre 2022 consacrée aux charges de copropriété



Au musée Guimet, Musée national des arts asiatiques – Guimet à Paris

En présence de :
Denis Brachet, Géomètre-expert, expert près la Cour d'appel de Paris, Président de la Chambre Nationale des Experts en Copropriété – C.N.E.C.
Guillaume LLORCA, Président de la CNGEJ, Géomètre-expert – Expert agréé par la Cour de cassation
JEAN-FRANCOIS DALBIN, Animateur des Assises, Ancien Président National de l'Ordre des géomètres-experts, Président de la section parisienne de la CNGEJ
Jean-Marc Roux, Professeur à l'Université d'Aix-en-Provence
Ludovic JARIEL, Conseiller référendaire à la troisième chambre civile
Catherine LLORCA, Géomètre-expert, médiatrice, experte inscrite sur la liste de la Cour d'appel de Versailles
@Frédérique MAREC, Première vice-présidente adjointe au Tribunal judiciaire de Paris, 8ème chambre civile
Fabrice Vert, Premier vice-président au Tribunal judiciaire de Paris
Jean Benoit PUPPO-CAPODANO, Géomètre-expert, syndic, expert près la Cour

d'appel de Basse Terre, Président de section et Vice-président de la CNGEJ Philippe MARIN, Avocat au barreau de Paris en droit immobilier et construction

De la coutume de Grenoble, en passant en 1938 par « la copropriété par appartement », jusqu'au aux charges communes spéciales et à l'individualisation possible proposée par l'ordonnance du 30 octobre 2019 les Géomètre-Expert ont été les précurseurs d'un édifice et de clefs de répartition bousculant les règles initiales proposées avec la complicité créative de certains magistrats.

Il est notable que le Professeur Jean Marc Roux a même procédé à un tour de France pour se renseigner auprès de ces professionnels pour connaître notamment l'interprétation de chacun sur la notion de services et équipements collectifs.

J'ai même appris qu'une personne s'était présentée avec un certificat médical actant sa claustrophobie aigüe pour ne pas payer les charges d'ascenseurs et que certains ascensoristes envisagent un système de badge pour individualiser au maximum les charges…

Le Juge Fabrice Vert a rappelé que la médiation pouvait être un moment d'humanité dans une procédure parfois kafkaïenne.

Enfin certains souhaiteraient s'inspirer du régime venant du Quebec celui qui ne paie pas ses charges perd son droit de vote.

Bref, on s'amuse bien et on apprend beaucoup à la CNGEJ !

- Congrès UNIS Grand Paris le 21 novembre 2022



Le sujet de l'inflation du prix des énergies : quelles solutions pour nos copropriétaires et bailleurs ? Cette conférence a permis d'obtenir des réflexions intéressantes en phase avec les réalités du moment.

– BATISANTÉ au sujet du PPPT a indiqué la feuille de route à suivre qu'il serait non seulement une garantie de baisse de l'ardoise énergétique mais également le moyen de protection du futur acquéreur pour sécuriser les ventes. Le financement à hauteur de 5000€uros par la métropole est une aide notable pour les petites copropriétés. Etat des lieux –> aide à la décision—> travaux

– l'offre du GROUPE SOFRATHERM – SETEMIMatthieu ROOSEN avec le CPE (contrat de performance énergétique et non contrat première embauche) propose de garantir le niveau des dépenses énergétiques avec 15% d'économies garanties selon une méthodologie éprouvée et labelisée : définir la situation de référence –>action de performance en fonction des objectifs —> mesure et maîtrise de la performance

– GAZ EUROPEEN, Groupe BUTAGAZ a indiqué les risques relatifs à l'approvisionnement selon que l'offre soit indexée ou à prix fixe, au tarif réglementé, libre ou gelé ainsi que le décret du 14 novembre 2022 permettant le

prolonger le bouclier tarifaire jusque fin 2022 et quid de 2023 ?

– ANIL – Agence Nationale pour l'information sur le logement via Roselyne CONAN a détaillé les résultats de l'observatoire des impayés et les difficultés pour les copropriétés à supporter les avances à réaliser sur le bouclier tarifaire ce qui serait un signal inquiétant pour les copropriétaires et in fine en 2023 pour les locataires.

– OPERA COURTAGE via Jean-Sébastien Degouve a donné des préconisations intéressantes concernant le renouvellement des contrats de gaz et la mise en œuvre du fameux bouclier qui serait facilitée l'année prochaine afin de sortir de la course à l'aide et les problèmes de trésorerie mais qui pèserait sur les fournisseurs pour la partie "gelée".

– la Député Marjolaine MEYNIER-MILLEFERT a indiqué pour les calendriers concernant des DPE et PPT qu'à ce stade il n'était pas envisageable de décaler les échéances car on ne peut pas négocier avec le climat. Toutefois, elle s'est montrée rassurante concernant des garanties que l'Etat pourrait accorder afin de soutenir l'offre de crédit.

– henry H.Buzycazaux a animé avec sa sagacité et pertinence habituelle la table ronde en posant les questions et axes d'amélioration permettant de trouver des solutions pratiques pour soutenir les syndicats et bailleurs dans ce contexte particulier.

Nous remercions l'UNIS Ile-de-France et GRAND PARIS et en particulier Olivier Safar qui a relayé le travail mis en œuvre afin de trouver des solutions auprès des pouvoirs publics et de ses partenaires pour le gaz et les autres énergies => décret électricité attendu

Benjamin DARMOUNIFrancois-Emmanuel BorrelOlivier Princivalle

BJA Avocats vous informe.