

Compte-rendu de la Commission Copropriété du Groupe Habitat Privé

9 mai 2022

Réunion par visioconférence de 10h à 12h15

- Membres du GHP présents : Louiza ZEMIRLI (AUJF), Gayane OUZOUNIAN (CITEMETRIE), Pierre Olivier (COPRO+), David PEREZ (URBANIS), René BRESSON, Yves JULOU
- Excusé : Serge SOKOLSKY (APIC) qui nous rejoint en fin de réunion

Ordre du jour

Points proposés par Pierre Olivier

- Comportement syndics : pré état datés, non-respect des engagements et délais, tenue de comptabilité laxisme recouvrement, effet « Matera », ...
- Tenue des AG : Impact des AG par correspondance, foisonnement des délégations au CS, règles de groupement des résolutions travaux, ...
- Prévention des contestations décision travaux, dont mise en conformité des règlements de copropriété et états de division
- Impact de l'inflation sur gestion financière travaux dont subventions
- Formalisation de la mission AMO spécifique copropriété, périmètre d'engagement, formation, assurances »

Point proposé par David Perez

- Lien avec le RGPD en direction des syndics (encore plus de rétention d'informations en tous genres en ce moment, sur la foi de ce paravent).
- Seuil des 75% de lots d'habitation qui est un frein à la réhabilitation des petites copropriétés

Point proposé par René Bresson

- Les copropriétés dans lesquelles il y a des logements classés en étiquette énergétique E,F,G et qui ne pourront être mis en conformité en 2025

1 - La tenue des AG par correspondance

Un copropriétaire peut participer de 3 façons à une AG : en présentiel, en donnant une procuration, en votant par correspondance. Le syndic ne peut refuser le vote par correspondance dès lors qu'un seul propriétaire le demande.

On constate certaines dérives entraînées par ces AG par correspondance :

- Elles sont rarement préparées avec le Conseil syndical
- Les syndics en profitent souvent pour faire passer des contrats de 3 ans
- Les nouveaux ne peuvent au CS s'inscrire pendant la séance

- Les projets importants, en particulier les projets de travaux, ne peuvent être discutés avant d'être votés
- Les syndicats doivent faire des relances pour avoir suffisamment de retours 3 jours avant l'AG

La question posée pendant la réunion se résume ainsi : Que peut-on y faire ?

- Pour Pierre, il faudrait que le syndicat ait le droit de refuser les votes par correspondances pour certaines AG, lorsqu'il y a des questions exceptionnelles qui méritent débat.
- Pour David, il faut continuer à persuader nos partenaires de tenir des AG « physiques »
- Pour alerter sur ces questions :
 - Louiza propose d'établir un document au nom de l'ACAD listant les questions pour lesquelles il conviendrait d'interpeller le législateur
 - David propose aussi d'élaborer un « livre blanc » à l'échelle de l'ACAD qui reprendrait différentes questions concernant la copropriété destinées à interpeller les décideurs

2 - Impact de l'inflation sur la gestion financière des travaux dont subventions

David : Le temps entre l'étude pré-opérationnelle et la mise en œuvre des travaux peut prendre deux à trois ans, et les estimations de travaux faites pendant l'étude être réévaluées de 20 à 30%, par suite de l'affinage du programme, et ce hors inflation.

Louiza : Il faut que l'Anah soit flexible dans ses engagements. Dans quelle mesure peut-elle réagir ?

René : Les syndicats doivent faire voter les travaux sur un budget définitif. Si fort dépassement, il faut repasser en AG. Faut-il introduire une facilité sur le vote d'un marché actualisable ?

D'autre part, les avances de l'Anah sur travaux sont plafonnées à 300 K€, ce qui s'avère souvent insuffisant pour des copro de 300 à 400 lots. On perd de plus en plus le X + X de l'Anah, ce qui entraîne la crainte que certains projets ne soient pas réalisables.

David : Il faut pouvoir prévoir des imprévus à hauteur de 5% du budget, mais sur une ligne qui ne s'appelle pas « aléas », car refusée par l'Anah.

Pierre : Le préfinancement des aides individuelles n'existe pas, ce qui pose problème.

David alerte sur l'annonce des SACICAP et de la Caisse d'Épargne de leur retrait du préfinancement dès lors qu'un recours est déposé suite à une décision d'AG, quelque-soit le bienfondé de ce recours.

René fait remarquer que le préfinancement par les SACICAP est de toute façon sous dimensionné et que les premiers demandeurs sont servis...

3 - Prévention des contestations de décision de travaux, dont mise en conformité des règlements de copropriété et états de division

Pierre fait remarquer qu'il ne « met les pieds » dans une opération qu'après avoir fait l'étude juridique et de gestion de la copropriété, tant les pratiques des syndicats peuvent être éloignées du règlement de la copropriété et de la répartition des tantièmes inscrite dans l'EDD.

Louiza confirme que l'on constate souvent des pratiques « décalées » qui s'expliquent par l'histoire de la copropriété et le moment où la gestion a été reprise par un nouveau syndicat, qui souvent continue à appliquer des règles mises en place avant lui, même si non conformes au règlement et à l'EDD.

René : Sur les grandes copropriétés complexes, les syndics pratiquent une « cuisine » fragile. Il faut commencer par faire une analyse juridique complète pour voir si le fonctionnement est conforme au règlement.

L'évolution technique du bâti n'a pas été prise en compte par les juristes dans ce qui constitue le fait d'être propriétaire. Sont considérées comme parties privatives tous les éléments qui ne sont pas décrits comme parties communes, ce qui conduit à des « acrobaties » juridiques lors du montage des opérations, en particulier pour la rénovation thermique des copropriétés, comme la prise en compte de la notion de « travaux communs sur parties privatives »...

4 - Formalisation de la mission AMO spécifique copropriété, périmètre d'engagement, formation, assurances »

Pierre interroge cette notion d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage, mise à toutes les sauces par l'Anah, toutes les professions ayant le droit de se déclarer AMO au sens donné par l'Anah : est-elle du conseil ou de l'AMO au sens de la construction ?

Pour sa part, il préfère se dire ATC (accompagnement technique de la copropriété) et définir sa mission comme du conseil auprès de la copropriété.

Pour Louiza, architecte, inscrite à l'ordre, la MAF (Mutuelle des Architectes français) établit une différence entre mission de maîtrise d'œuvre et AMO :

- Pas les mêmes cotisations (l'assurance de l'AMO est moins chère)
- Pas les mêmes responsabilités
- Par contre, le conseil ou l'AMO sont juridiquement équivalents

Pierre indique que pour l'assureur Groupama, les contrats d'AMO sont liés à l'acte de construire.

René indique qu'il a rencontré les mêmes problèmes avec AXA. Il estime que l'important est que les opérateurs ne soient pas assimilés à des « prescripteurs », mais plutôt à des « diagnostiqueurs ».

David indique qu'Urbanis est assuré en AMO. Il souligne que l'écosystème évolue et qu'on ne peut plus faire sans les CEE et qu'on peut s'exposer à un défaut de conseil (ce qui est contradictoire avec le compte rendu de la réunion GHP du 3 mai sur la question des CEE).

- Il propose que l'ACAD étudie comment les opérateurs pourraient se préserver au plan juridique pour se positionner dans un rôle les exposant peu aux recours des copropriétaires.

5 - Comportement des syndics : pré état datés, non-respect des engagements et délais, tenue de comptabilité laxisme recouvrement, effet « Matera »,

Pré états datés : Pierre explique cette pratique courante qui se situe à la limite de la légalité : Le notaire peut facturer 380 € pour arrêter ce que le vendeur doit à la copropriété au moment de la vente. Les syndics facturent souvent au vendeur un « pré état daté » à hauteur de 200 à 300 € alors que ces documents existent sur l'extranet. Dans ce cas, le notaire facture 380 € + le coût du pré état daté et adresse le solde au syndic. Ce coût ne devrait pas être inscrit dans la comptabilité du syndicat.

L'effet « Matera »

Matera, « Une plateforme simple pour la gestion quotidienne, des experts pour les sujets complexes » comme elle se décrit ?

Pierre explique la différence entre syndic bénévole et syndic coopératif. Un syndic bénévole peut adhérer à Matera mais doit avoir un conseil syndical. Dans le cas de syndic coopératif, c'est le président qui endosse la responsabilité, autrement assurée par le syndic. Les copropriétaires sont insuffisamment avertis de l'étendue de leurs responsabilités lorsqu'ils optent pour le syndic coopératif.

Pour René, Les plateformes comme Matera se dédouanent de toute responsabilité qui repose entièrement sur le président du syndic coopératif.

David indique que Matera a été condamné pour approche agressive suite à un contentieux avec l'UNIS, la FNAIM ...

6 - Lien avec le RGPD pour les opérateurs en copropriété

David fait remarquer qu'on constate de plus en plus de rétention d'informations de la part des syndics en ce moment, sous couvert de la réglementation RGPD. Il demande si un travail sur une « charte syndics » a été engagé avec le prestataire qui a assuré la formation RGPD pour l'ACAD afin de rassurer les syndics sur l'utilisation des données par les opérateurs ?

Serge fait suite à la question de David et demande jusqu'à quel point les syndics peuvent-ils se cacher derrière le RGPD pour ne pas fournir les données nécessaires réclamées par les opérateurs ?

Pierre précise que les besoins de données concernent essentiellement les données comptables nominatives et les mails de tous les copropriétaires

Louiza pense qu'une démarche peut être entreprise à deux niveaux :

- Au niveau de l'ACAD, pour rassurer les interlocuteurs sur le fait que les opérateurs se sont mis en conformité avec le RGPD
- Au niveau de chaque copropriété en opération, par le passage en AG d'une « charte » précisant l'utilisation des données

David indique qu'en POPAC, l'opérateur passe avec la copropriété un « contrat d'engagement réciproque ». Pourrait-on mutualiser une démarche de ce type au niveau de l'ACAD ?

- Louiza propose que l'on réfléchisse avec un prestataire à la rédaction d'un document cadre commun couvrant les interventions des opérateurs de l'ACAD.

7 - Répartition des rôles pour poursuivre la réflexion

Les différents sujets abordés ont été répartis entre les participants de la façon suivante :

- David : la question du RGPD en copropriété et la manière de se prémunir contre les refus des syndics de communiquer des données personnelles indispensables aux opérateurs
- René : les limites juridiques et techniques auxquelles sont confrontés les opérateurs en copropriété, à partir de quelques sujets tels que la rénovation énergétique, la mise en sécurité des IGH...
- Pierre : la question des syndics et des assemblées générales
- Serge : La prévention des contestations de décisions de travaux
- Gayane : L'impact de l'inflation sur la gestion financière des travaux
- Louiza : La distinction entre AMO et maîtrise d'œuvre

- Yves : relance les membres du GHP pour établir un premier recensement des copropriétés dans lesquelles des logements ne seront pas conformes à la réglementation de consommation énergétique en 2025 et pourraient être impropres à la location.
- Dans un deuxième temps, au deuxième semestre, une démarche de recensement sera engagée auprès des membres du GHP sur les petites copropriétés dont les lots d'habitation représentent moins de 75% et qui de ce fait ne sont pas éligibles aux aides de l'Anah.

Il est convenu que chacun adresse à Yves pour le 15 juin ce qu'il a pu élaborer sur le sujet dont il est en charge.

Yves fera une relance à la mi-juin.

Les points travaillés seront mis à l'ordre du jour de la prochaine réunion le 21 juin.

Prochaine réunion du GHP et de la commission copro : Mardi 21 juin 2022

14h30 -16 h : réunion GT Copro / 16h - 17h30 : réunion GHP