

PROCES VERBAL DE LA COMMISSION COPROPRIETE DU 12 SEPTEMBRE 2024

Participants

François-Emmanuel Borrel – Alexis de Coster – Patrick Delisse – Patrick Durand – Anthony Furet – Yves Gratade – Pascal Mazzega – Edouard Morlot – Philippe Rabau – Olivier Safar – Sylvain Seguin – Nadine Serrand – Déolinda Teixeira – Emmanuel de Vendin / Ysoline Regnault de la Mothe

Excusés : Romain Dutrieux – Marine Fernandez – Pierre-Emmanuel Guillet – Ludovic Tourdiat – Muriel Trichasson – Paul-Henri Vigneron

1-La loi Habitat dégradé - projets de décret à venir	2
2-Le contrat de syndic	4
3-Obligation d'individualiser les frais de chauffage	4
4-Congrès UNIS et colloque de la CNEC	5
5-Salon de la copropriété	5
6-Fin du cuivre dans les immeubles	6
7-Guide ANAH sur les copropriétés fragiles.....	7
8- Vigik – la version V+.....	7
9- Questions diverses.....	7

Prochaine réunion :

Jeudi 12 décembre à 9 h 30

1-La loi Habitat dégradé - projets de décret à venir

Certaines mesures de la loi Habitat dégradé nécessitent des textes d'application :

- Emprunt global collectif : le décret doit définir les conditions de transmission des informations par le syndic à la banque, fixer la durée du prêt + décret spécifique si emprunt fait par une ASL
- Registre des copropriétés : décret très probable pour modifier le contenu
- Diagnostic structurel de l'immeuble : un décret doit déterminer les conditions de ce nouveau diagnostic
- Syndic d'intérêt collectif : un décret doit préciser ce nouveau statut
- Un décret comptable et arrêté comptable venant modifier et compléter l'actuelle règlementation
- Le décret du 17 mars 1967 modifié et mis à jour après la publication de tous les autres décrets.

Lors de la Commission, il n'avait pas été communiqué de projet de décret aux organisations professionnelles.

La Commission revient sur l'une des mesures phares de la loi : la **dématérialisation des notifications et mises en demeure**. Celles-ci sont désormais valablement faites par voie électronique sans l'accord des copropriétaires (nouvelle rédaction de l'article 42-1 de la loi de 1965).

La loi ne renvoie pas à un décret pour l'application de cette mesure. Toutefois, un décret est tout de même nécessaire pour supprimer les articles devenus obsolètes du décret du 17 mars 1967.

Certains membres expliquent comment ils procèdent pour appliquer cette disposition :

Anthony Furet (Citya) : application immédiate de la dématérialisation - très peu de retours négatifs, plutôt un bon accueil - pas d'augmentation de l'absentéisme des copropriétaires en assemblée générale lié à cette forme de notification

Pascal Mazzaga : envoi d'un mail aux copropriétaires les informant qu'ils peuvent choisir entre les formats « papier » et électronique de la lettre recommandée

Sylvain Seguin : application immédiate – envoi d'un courrier d'information aux copropriétaires indiquant notamment la possibilité pour les copropriétaires de maintenir le format « papier »

Déolinda Teixeira : application depuis début juillet - très peu de retours - information par mail de la mesure

Edouard Morlot : envoi aux copropriétaires d'un courrier les informant qu'à compter du 1^{er} janvier 2025 le syndic appliquera la dématérialisation des notifications et mises en demeure.

Nadine Serrand : LRE pas encore généralisée sauf dans les copropriétés neuves – transition douce avec objectif janvier 2025

Emmanuel de Vendin : les copropriétaires peuvent, pendant l'assemblée générale, indiquer qu'ils demandent le maintien du format « papier ». Toutefois, cela peut être risqué pour le syndic si un copropriétaire fait cette demande oralement alors que le syndic ne l'entend pas et donc ne note pas ce choix.

D'autres proposent aux copropriétaires d'indiquer sur l'extranet leur choix de maintenir le format « papier ». Le syndic a la preuve du choix du copropriétaire mais il ne peut pas obliger le copropriétaire à passer par ce moyen pour informer le syndic de son choix.

La commission recommande aux syndics adhérents :

- D'informer par courrier les copropriétaires que le principe est désormais la LRE

- Que l'adresse mail communiquée sera désormais utilisée pour l'envoi des convocations et autres notifications et que si le copropriétaire souhaite qu'une autre adresse mail soit utilisée il est nécessaire qu'il l'indique au syndic
- D'informer les copropriétaires que ceux qui veulent garder des notifications en format « papier » doivent le signaler au syndic (en précisant le moyen de ce signalement).

Pour les époux communs en biens, la Commission estime que la LRE peut être adressée à une adresse mail (des époux, de la famille) mais la convocation elle-même, contenue dans la LRE, est adressée à M et / ou Mme X.

Une confirmation par Me Cizeron est demandée.

Au sujet de l'**emprunt global collectif**, le ministère n'a pas communiqué de projet de décret.

La banque Palatine proposerait un crédit collectif aux copropriétés. Le Crédit Agricole propose aussi un prêt aux copropriétés.

Par ailleurs, la Caisse d'Epargne IDF fait des tests pour que les formulaires de demande de prêt soient complétés en ligne sur une plateforme dédiée.

Assemblée générale

La Commission constate que l'absentéisme des copropriétaires en assemblée générale ne diminue pas. Les convocations pour tenir une assemblée se multiplient.

Des copropriétaires, conseillers syndicaux, deviennent absentéistes. Des conseils syndicaux se désengagent.

La vision de la copropriété en France est trop individualiste.

Les convocations ne sont pas attrayantes, accessibles pour certains copropriétaires. La tenue des assemblées est de plus en plus fastidieuse.

Projet de plan pluriannuel de travaux et fonds de travaux

La Commission constate qu'il y a trop peu de prestataires pour établir des projets de plan pluriannuel de travaux.

Il est rappelé que le syndic doit informer la préfecture et la commune si le mauvais état de l'immeuble le rend dangereux ou inhabitable.

Il est rappelé que le calcul du montant du fonds de travaux varie selon qu'un plan pluriannuel de travaux ait été adopté ou non. Me Baudouin nous a fait part de l'analyse suivante :

« Il résulte de nos échanges que la question reste débattue de savoir si les taux de 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et de 5 % du budget prévisionnel sont cumulatifs ou au contraire s'il s'agit seulement de deux critères qui doivent être respectés.

En d'autres termes, dans cette dernière hypothèse, la cotisation devrait à la fois être au moins égale à 5 % du budget prévisionnel de l'année et représenter au moins 2,5 % du montant total des travaux du PPT.

La question se pose avec d'autant plus d'acuité que les dispositions législatives évoquent alternativement « la cotisation » ou « les cotisations » au fonds de travaux.

Réflexion faite, et après ces échanges, bien que le texte demeure ambigu, je me range à l'avis d'Olivier SAFAR selon lequel il s'agirait de deux critères qui doivent l'un et l'autre être respectés sans qu'il y ait lieu d'additionner les deux taux susvisés.

De fait, la cotisation annuelle abondant le fonds de travaux devrait représenter au minimum 5 % du budget prévisionnel de l'année et 2,5 % du montant total des travaux du PPT.

En définitive, en fonction du montant des travaux du PPT, il y aurait lieu de retenir l'un des deux taux, celui permettant d'abonder le plus largement le fonds de travaux. »

Recouvrement des charges

François-Emmanuel Borrel s'interroge sur le caractère quasi systématique de la saisie conservatoire.

La saisie conservatoire peut être effectuée sans autorisation préalable du juge (comme en gestion locative) mais celui-ci doit tout de même être saisi a posteriori. Cela fait pression sur le copropriétaire débiteur.

2-Le contrat de syndic

1/ Projet de modification du contrat type de syndic

La FNAIM et le SNPI sont d'accord pour que le contrat type de syndic soit modifié.

Le SNPI a fait des remarques et des demandes sur le projet de modification fait par l'UNIS et la FNAIM. Il est nécessaire d'informer la FNAIM de ces demandes.

La Commission souhaite que ce projet de modification du contrat type de syndic soit présenté au CNTGI.

2/ Résiliation anticipée du contrat de syndic

Les membres de la Commission sont informés que la Cour d'appel de Paris a rendu le 7 février 2024 un arrêt intéressant en matière de résiliation du contrat de syndic.

Dans cet arrêt, la Cour a débouté le syndicat des copropriétaires de sa demande en restitution des honoraires du syndic au motif qu'il n'était pas démontré que le syndic ait commis des fautes de nature à justifier la résiliation anticipée de son mandat (CA Paris, Pôle 4 chambre 2, 7 février 2024, RG n°20/09413).

- ➔ Une note juridique sera diffusée aux adhérents au sujet de la résiliation du contrat de syndic et notamment sur cet arrêt.

La Commission souligne que la résiliation anticipée du contrat de syndic par l'assemblée générale est fondée si le syndic a commis une faute suffisamment grave pour causer un préjudice non négligeable au syndicat des copropriétaires.

3/ Litiges Matéra et Bellman

Matéra : Dans l'affaire de la Campagne 'Merci Syndic', Matéra a fait appel du jugement du 30 novembre 2023. Il a été décidé qu'il n'y aurait pas de médiation préalable à cet appel.

Bellman : Cette société avait engagé une campagne publicitaire qui dénigrerait la profession de syndic. Bellman a été condamnée mais étant en liquidation elle ne règlera pas les dommages-intérêts.

Les adhérents sont-ils informés de l'issue de ce litige ?

L'ANGC a communiqué à ce sujet en indiquant notamment être seule à avoir assigné Bellman ce qui est faux !

3-Obligation d'individualiser les frais de chauffage

Selon le Syndicat de la Mesure, seuls 43 % des logements concernés par l'obligation d'individualiser les frais de chauffage (IFC) étaient équipés à fin juin 2024. La charte a pour objectif d'atteindre 75 % de taux d'équipement d'ici fin 2025 !

Il est donc nécessaire de renforcer l'information sur cette obligation auprès des gestionnaires de copropriétés et des copropriétaires.

Le vote de l'assemblée ne doit pas porter sur le principe de l'IFC mais uniquement sur le choix du prestataire qui procédera aux travaux nécessaires.

Le Syndicat de la Mesure a préparé à destination des gestionnaires et copropriétaires des documents d'explication sur l'IFC ainsi que des vidéos. Un site internet www.monchauffageequitable.fr est également dédié à ce sujet.

Un webinaire d'une heure à destination des gestionnaires de copropriétés (1 formation webinaire par mois sur les 12 mois à venir) est diffusé selon le calendrier suivant : 19 septembre 2024, 17 octobre 2024, 21 novembre 2024, 12 décembre 2024, 16 janvier 2025, 20 février 2025, 20 mars 2025, 17 avril 2025, 15 mai 2025.

La Commission rappelle que les immeubles d'habitation pourvus d'une chaudière ou d'une climatisation collective sont concernés par l'obligation d'IFC. Les appareils (compteurs d'énergie ou répartiteurs) devaient être mis en service avant le 25 octobre 2020.

Dans le cadre du plan de sobriété énergétique, l'UNIS s'est engagée à avancer sur ce sujet afin que les copropriétaires et locataires se rendent compte de leurs consommations.

Il est constaté que cette obligation est mieux appliquée dans les grandes copropriétés que dans les petites copropriétés d'une dizaine de copropriétaires.

4-Congrès UNIS et colloque de la CNEC

- **Congrès de l'UNIS**

Le congrès de l'UNIS se tient les 10 et 11 octobre à Rennes. La présence des membres de la commission est souhaitée.

- **Congrès de la CNEC**

Le congrès de la CNEC se tient à Saint Malo du 17 au 19 octobre.

François-Emmanuel Borrel, Alexis de Coster et Nadine Serrand participeront à des tables rondes sur les règlements de copropriété (notamment sur l'adaptation et la mise en conformité).

L'habitat collectif social sera aussi abordé notamment par Nadine Serrand.

5-Salon de la copropriété

Le salon de la Copropriété aura lieu les 6 et 7 novembre à Paris, porte de Versailles.

Deux Universités de la Copropriété sont prévues :

- La rénovation énergétique des copropriétés le mercredi 6 à 11 h, présentée par Edouard Morlot et Sylvain Seguin
- 5 ans de réformes du droit de la copropriété (dont la loi Habitat dégradé) le 7 novembre à 14 h par Olivier Safar et Edouard Morlot.

D'autres conférences auxquelles participent l'UNIS auront également lieu : individualisation des frais de chauffage, comptabilité des copropriétés (Olivier Safar), syndic d'intérêt collectif (intervention commune avec la FNAIM), AIRBNB, etc

6-Fin du cuivre dans les immeubles

Me Baudouin a été interrogé sur la propriété du réseau cuivre dans les immeubles ainsi que sur la dépose de ce réseau. Voici son analyse :

« La question posée est particulièrement délicate au point que l'Autorité de Régulation des Télécommunications (aujourd'hui ARCEP) a elle-même commandé une étude en 1998 pour connaître « le régime de la propriété des réseaux de télécommunication et des réseaux câblés sur des sites privés ».

Aux termes de ce rapport, le cabinet missionné effectue en effet une distinction entre les immeubles édifiés avant / après le 15 février 1974 :

- Les réseaux intégrés aux immeubles édifiés avant cette date seraient propriété d'ORANGE ;
- Tandis que les réseaux intégrés aux immeubles édifiés après appartiendraient au propriétaire de l'immeuble.

Il est à noter qu'en préambule, l'Autorité de Régulation des Télécommunications insère l'avertissement suivant :

« L'Autorité a fait effectuer par le cabinet Freshfields une étude relative au régime de propriété des réseaux de télécommunications et des réseaux câblés sur des sites privés (immeubles, lotissement, zones d'aménagement concerté). Dans un souci de transparence et d'information ouverte, elle a décidé de rendre publique cette étude. **Les analyses conduites et les propositions de méthodologie pour déterminer le propriétaire des installations concernées sont de la seule responsabilité du cabinet auteur de l'étude et n'engagent pas l'Autorité** »

En revanche, l'ensemble des informations disponibles sur les sites officiels du gouvernement ou de l'ARCEP présentent les réseaux cuivre comme étant la propriété d'ORANGE sans opérer de distinctions selon la date d'édification de l'immeuble :

« L'opérateur Orange est propriétaire du réseau cuivre et fermera progressivement celui-ci sur tout le territoire d'ici à 2030. »

« ...Pour ces raisons, Orange, propriétaire du réseau cuivre, a annoncé fin 2019 sa volonté de le fermer, reconnaissant qu'il n'est pas pertinent, à terme, de conserver et d'entretenir deux infrastructures en parallèle (le réseau cuivre historique et les nouveaux réseaux en fibre optique (FttH). »

« ...Le plan de fermeture du réseau cuivre a été initié et est piloté par Orange, en tant que propriétaire de ce réseau depuis la privatisation de France Télécom. A ce titre, il est en charge d'organiser l'échéancier de fermeture jusqu'à 2030, d'assurer le suivi des différentes phases et étapes de fermeture en lien avec l'ensemble des opérateurs concernés dans le respect du cadre réglementaire fixé par l'Arcep. A terme, Orange sera également en charge de la dépose du réseau cuivre (câbles, gaines, etc.) et des infrastructures non utilisées (notamment des poteaux et des armoires techniques sur l'espace public) dans les zones où l'opérateur décide de la dépose de ce réseau. »

« C'est Orange, en tant que propriétaire du réseau cuivre, qui décide et pilote sa fermeture. L'opérateur a publié un plan de fermeture qui prévoit un échelonnement sur plusieurs années, jusqu'en 2030, en fonction de la progression du déploiement du réseau en fibre optique. Le cuivre pourra ainsi fermer plus tôt dans les zones où ce déploiement se termine le plus vite. »

Il semblerait ainsi, au regard des informations disponibles les plus récentes que :

- **Seule la société ORANGE est propriétaire du réseau cuivre ;**
- **Il lui appartient de déposer le réseau cuivre.**

Tel est l'avis que je suis en mesure d'émettre sous les réserves d'usage compte tenu de la complexité du sujet. »

Orange semble indiquer que la question de la propriété n'est pas vraiment tranchée et est silencieuse sur le sujet de la dépose du réseau cuivre dans les immeubles.

Il semblerait qu'il n'y ait pas une réelle obligation de dépose de ce réseau.

Un guide est en cours de préparation par Orange, qui sera transmis aux adhérents dès réception.

7-Guide ANAH sur les copropriétés fragiles

Il est constaté une certaine augmentation du nombre de procédures pour impayés dont les montants augmentent également.

L'ANAH et QualiSR finalisent la rédaction d'un guide destiné aux syndics pour les aider à mieux repérer les copropriétés fragilisées.

- ➔ Ce guide sera diffusé aux adhérents par mail.

8- Vigik – la version V+

Face à la nécessité de **renforcer la sécurité des accès aux immeubles**, l'Association VIGIK a mis en place une nouvelle version du système de gestion des accès dans les immeubles collectifs : VIGIK+.

Cette évolution n'aura aucun impact pour les résidents, qui conserveront leurs badges personnels d'accès actuels.

Pour profiter du meilleur niveau de sécurité et de service à l'immeuble avec VIGIK+, les copropriétés et leurs gestionnaires doivent mettre à jour le système d'accès du bâtiment.

L'ensemble des professionnels réunis au sein de l'Association VIGIK® (fabricants de serrures VIGIK®, représentants des bailleurs et gestionnaires de copropriétés, opérateurs utilisant le système VIGIK®) mettront tous leurs moyens au service des propriétaires et gestionnaires d'immeubles pour **faciliter la transition, avant la date d'arrêt de fonctionnement des serrures d'ancienne génération, le 1er janvier 2030.**

Observations de la Commission :

- La nouvelle version V+ est plus sécurisée que la version commercialisée jusqu'à présent. Cette nouvelle version permettra d'éviter les badges refaits chez des cordonniers.
- La tête de lecture des badges devra tout de même être changée (il ne s'agit pas d'une simple mise à jour).
- Le coût ne sera pas négligeable pour les copropriétés qui viennent de s'équiper avec l'ancien système Vigik.
- Pour les copropriétés qui vont s'équiper par un système Vigik, le syndic doit veiller à ce que soit installée la version V+ et non pas l'ancienne version (qui est toujours commercialisée) afin d'éviter ce surcoût.

9- Questions diverses

1/ Bilan des Jeux Olympiques Paris 2024

Les membres de la Commission n'ont pas rencontré de difficultés particulières notamment en raison de la sécurité renforcée pendant cette période. Peu de parisiens étaient restés à Paris.

La Commission souligne que reste en vigueur, même après les JO, l'article 18 III de la loi du 10 juillet 1965 selon lequel « **Le syndic est également chargé : (...) sur les territoires dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine, de faire réaliser le contrôle des raccordements de l'immeuble au réseau public de collecte des eaux usées** mentionné au II de l'article L 2224-8 du code général des collectivités territoriales et de **tenir à la disposition des copropriétaires qui en font la demande le document établi à l'issue de ce contrôle.** »

2/ Repérage Amiante dans les parties communes

La réglementation impose la réalisation du Diagnostic Technique Amiante (DTA) notamment avant la réalisation de travaux pour tous les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 (article R 1334-29-5 du code de la santé publique).

Il résulte des articles R 1334-26 et R 1334-27 du code de la santé publique que l'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante est effectuée dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage.

Il est donc nécessaire de faire une évaluation de l'état de conservation des matériaux « Liste A » contenant de l'amiante tous les 3 ans.

Engie constate que de nombreuses copropriétés ont bien fait réaliser ce DTA mais que souvent il est périmé et rares sont ceux qui incluent les locaux de chaufferie.

La Commission préconise aux adhérents de :

- Veiller à la mise à jour du diagnostic tous les 3 ans
- Veiller à ce que le diagnostic inclue la chaufferie.

En présence de diagnostic périmé, les entreprises (dont Engie) peuvent :

- Exercer leur droit de retrait
 - Intervenir tout de même dans l'immeuble mais avec un équipement sécurisé pour le personnel ce qui entraîne un surcoût pour les copropriétés.
- ➔ Ysoline rédigera une note détaillée sur les obligations en matière d'amiante dans les parties communes à destination des adhérents.

Textes (code de la santé publique) :

Article R 1334-17 : « **Les propriétaires des parties communes d'immeubles collectifs d'habitation y font réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante.** »

Article R 1334-29-5 : « I. — **Les propriétaires mentionnés aux articles R. 1334-17 et R. 1334-18 constituent et conservent un dossier intitulé " dossier technique amiante "** comprenant les informations et documents suivants :

- 1° Les rapports de repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante ;
- 2° Le cas échéant, la date, la nature, la localisation et les résultats des évaluations périodiques de l'état de conservation, des mesures d'empoussièvement, des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante et des mesures conservatoires mises en œuvre ;
- 3° Les recommandations générales de sécurité à l'égard de ces matériaux et produits, notamment procédures d'intervention, y compris les procédures de gestion et d'élimination des déchets ;
- 4° Une fiche récapitulative.

Le " dossier technique amiante " est tenu à jour par le propriétaire et intègre les éléments relatifs aux matériaux et produits contenant de l'amiante découverts à l'occasion de travaux ou d'opérations d'entretien.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction, de la santé et du travail précise les modalités d'application du présent article et définit le contenu de la fiche récapitulative et les recommandations générales de sécurité mentionnés aux 3° et 4° du présent I.

II. — Le " dossier technique amiante " mentionné au I est :

1° Tenu par le propriétaire à la disposition des occupants de l'immeuble bâti concerné, des employeurs, des représentants du personnel et des médecins du travail lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail. Ces personnes sont informées des modalités de consultation du dossier ;

2° **Communiqué par le propriétaire aux personnes et instances suivantes, sur leur demande et dans le cadre de leurs attributions respectives :**

a) Agents ou services mentionnés au premier alinéa de l'article L. 1312-1, aux articles L. 1421-1 et L. 1435-7 et au deuxième alinéa de l'article L. 1422-1 ;

b) Agents de contrôle de l'inspection du travail mentionnés à l'article L. 8112-1 du code du travail ;

c) Inspecteurs d'hygiène et sécurité ;

d) Agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale et de l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics ;

e) Agents du ministère chargé de la construction mentionnés à l'article L. 181-1 du code de la construction et de l'habitation ;

f) Inspecteurs de la jeunesse et des sports ;

g) Personnes chargées de l'inspection des installations classées et des installations nucléaires de base mentionnées à l'article L. 514-5 du code de l'environnement ;

h) Commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité ;

i) **Toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti.**

Le propriétaire conserve une attestation écrite de la communication du dossier à ces personnes.

III. — La fiche récapitulative du " dossier technique amiante " est communiquée par le propriétaire dans un délai d'un mois après sa constitution ou sa mise à jour aux occupants de l'immeuble bâti et, si cet immeuble comporte des locaux de travail, aux employeurs. »

3/ Modèle courrier « nouveau copropriétaire »

Un adhérent de longue date suggère que soit rediffusé un modèle de courrier destiné au nouveau copropriétaire arrivant dans une copropriété, l'informant des divers droits et obligations, des précautions à prendre en cas de travaux et des éventuelles autorisations à demander.

Ce document peut également prendre la forme d'un petit fascicule. Il pourrait s'inspirer des anciens fascicules que l'UNIS mettait à la disposition des adhérents.

➔ Anthony Furet est volontaire pour travailler sur ce sujet.

4/ Projet de plan pluriannuel de travaux et copropriété horizontale Immo

ACCEO a indiqué à un adhérent ne pas faire de devis pour les copropriétés horizontales et pour les copropriétés où il n'y a pas plus de deux logements partiellement ou totalement superposés.

Madame FOSSEPREZ,

Nous faisons suite à votre demande et nous vous prions de trouver ci-joint nos propositions concernant la mission suivante : Projet de Plan Pluriannuel de Travaux, pour les différents sites demandés.

La résidence 49 bd Louis Blanc n'est pas éligible au PPPT. La définition de « bâtiment d'habitation collectif » est précisée à l'article L.111-1 du code de la construction et de l'habitation : « un bâtiment à usage principal d'habitation regroupant plus de deux logements partiellement ou totalement superposés ».

Nous vous remercions pour la confiance que vous nous témoignez et restons à votre entière disposition pour tous renseignements complémentaires.

Veuillez agréer, Madame, nos sincères salutations.

L'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 dispose notamment que :

« I.-A l'expiration d'un délai de quinze ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble, **un projet de plan pluriannuel de travaux est élaboré dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi.** Il est actualisé tous les dix ans. Ainsi, toutes copropriétés à destination partielle ou totale d'habitation doit faire élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux.

Il n'est pas mentionné qu'il ne concerne que les résidences de plus de 2 habitations superposées. La loi ne prévoit pas d'exception pour les copropriétés horizontales.

La Commission estime que les copropriétés horizontales sont concernées par l'obligation de réaliser un projet de plan pluriannuel de travaux. Le syndic doit donc inscrire la question de l'établissement de ce projet de plan à l'ordre du jour de l'assemblée.

Toutefois, en pratique, elle constate que les prestataires refusent d'établir un projet de plan pluriannuel de travaux pour les copropriétés horizontales.

5/ Rénovation – Appel d'offre « ORENO » par l'ADEME

L'UNIS a participé à un Consortium pour répondre à un appel d'offre de l'ADEME portant sur la rénovation énergétique des copropriétés. Ce Consortium a obtenu une partie du marché.

Le projet GoRénov, porté par Sénova (Bureau d'études) en consortium avec la Banque de la Transition Energétique, l'UNIS et le cabinet Adalys (avocats) est lauréat du dispositif « Opérateurs ensembliers de la rénovation (ORENO) » soutenu par #France 2030 et l'Ademe.

L'objectif de ce projet est de proposer une solution globale technique, financière et juridique de rénovation globale des copropriétés afin de la rendre plus simple et plus rapide pour les syndics et les copropriétaires.

Il s'agit d'opérations complexes qui impliquent souvent des cessions de droits à construire, des opérations de surélévation. La présence d'un promoteur dans le projet est donc souhaitable.

Emmanuel de Vendin est le référent de l'UNIS dans ce projet. Il a participé à une réunion de présentation du projet et de calage du calendrier des réunions à suivre.

Un comité consultatif de syndics doit être constitué : Sylvain Seguin, Olivier Safar et Edouard Morlot sont volontaires pour former ce comité auquel seront soumises les avancées du projet Oreno.

6/ Formations UN+

Un point est fait sur de nouvelles formations mises en place par Un+ :

- **Formation IA** : les formations sont complètes dans les grandes villes. Toutefois, dans certaines villes, il manque d'apprenants (Nice, Le Havre, Bordeaux, Toulouse, Angers).

- Formation Eco-PTZ :

Une session aura lieu le 25 novembre : <https://unplus.plateformef.com/formations/gestion-locative/virtuelle/eco-ptz-2024-individuel-et-collectif-mode-demploi/1901/9705>

- Formation Comment améliorer un DPE ?

Une session aura lieu le 6 novembre : <https://unplus.plateformef.com/formations?q=cv286>

La Commission recommande aux adhérents de veiller à la formation continue des gestionnaires de copropriété (c'est une obligation !) et rappelle que ceux-ci doivent être munis de l'attestation d'habilitation par le titulaire de la carte professionnelle.
