

Une nouvelle année, de nouvelles perspectives

Tout d'abord, une très belle année 2018. Une année placée sous le signe de l'humanité et de la solidarité.

Comme il est de coutume, c'est aussi l'occasion de prendre de bonnes résolutions et pourquoi pas lancer des consultations pour trouver le bon syndic, je vous invite à consulter le site : <https://www.123-syndic.fr/>

Décision contraire au règlement de copropriété & RCP du syndic

Une autorisation permettant la présence de vélos dans la cour intérieure avait été votée par l'assemblée générale des copropriétaires sans modification préalable du règlement interdisant la dépose d'objet ou véhicule dans les parties communes.

La Cour d'appel de Versailles avait jugé que les stipulations du règlement devaient s'imposer au syndic comme aux copropriétaires aussi longtemps qu'elles n'avaient pas été annulées ou abrogées. Qu'en faisant voter une résolution qui contrevenait à ses stipulations sans avoir au préalable fait procéder à la modification de ce règlement, le syndic des copropriétaires et son syndic avaient commis une faute de

nature à engager leur responsabilité envers les copropriétaires qui ont subi un préjudice en découlant.

La Cour de cassation dans un arrêt du 16 mars 2017 n°15-22185 juge au contraire que l'absence de contestation de la décision ayant autorisé la présence de vélos prive les copropriétaires d'une action en responsabilité contre le syndic et le syndicat.

Source : Cabinet LBVS [ici](#)



Quand un copropriétaire prend un engagement ...

Il tenu de le respecter. Si en assemblée générale, un copropriété prend un engagement ferme vis à vis du syndicat des copropriétaires, il doit le respecter au risque de voir le tribunal remettre en cause l'accord et obliger le copropriétaire à revenir à l'état initial (c'est à dire avant l'accord du SDC).

Il ne faut donc pas prendre à la légère les engagements pris en assemblée générale et les syndics ont tout intérêt à les

faire respecter quitte à porter l'affaire devant les tribunaux.



Comme le rappelle ici [Maitre SABATIER](#)

La Cour de cassation dans un arrêt du 30 mars 2017 n°15-24612 confirme la position de la cour d'appel de Rennes qui a ordonné à un copropriétaire de remettre en état son lot privatif après que celui-ci ait été autorisé à aménager une chambre dans son grenier sous réserve qu'il réalise des travaux d'isolation phonique conformes à la réglementation en vigueur, dans les parties privatives et dans les parties communes. Le copropriétaire n'ayant pu justifier du respect des obligations imposées par cette décision, il est donc condamné à la remise en état. ([lien vers l'article original](#))

Recevoir un pouvoir et le déléguer à une autre personne n'est pas possible sauf ...

Si c'est expressément précisé dans le pouvoir.



En effet, si vous ne pouvez assister à une assemblée générale et que vous donnez un pouvoir une tierce personne celle-ci ne pourra pas à son tour déléguer le pouvoir à une autre personne sans votre consentement expresse.

Comme l'indique ici Maître SABATIER

Si l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que « tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat » (en cas de départ en cours d'assemblée par exemple) il ne prévoit rien concernant la possibilité pour le mandataire de subdéléguer ce droit de vote. La Cour de cassation dans un arrêt du 30 mars 2017 n°16-13249 précise que si la subdélégation de mandat de vote est possible, celle-ci doit cependant résulter d'une autorisation expresse et écrite du copropriétaire ayant donné mandat.

Lots de copropriétés et lots principaux, clarifions.

Maître Cyril SABATIE dans sa news letters, nous apporte des précisions ci dessous. Il est temps puisque depuis les textes de la loi ALUR, certaines obligations ont des effets sur les copropriétés de plus de 50 lots.

La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a précisé dans son article 133 que seuls les lots « à usage de logements, de bureaux ou de commerces » sont à prendre en compte pour l'entrée en vigueur de l'obligation d'immatriculation des syndicats de copropriétaires. Le [Blog SYNDICPRO](#) nous informe par ailleurs que le Directeur de l'Urbanisme de l'Habitat et des Paysages (DHUP), intervenant pour le compte du ministère du Logement, aurait apporté des précisions sur la nature des lots à prendre en compte pour l'établissement de la fiche synthétique et l'immatriculation des copropriétés.

L'administration précise ainsi, près de 3 ans après la promulgation de la loi Alur... que l'intention du législateur était de fixer des seuils exprimés en lots dits « principaux » pour l'entrée en vigueur de ces dispositions de la loi Alur.

Ainsi, tant pour l'immatriculation des copropriétés que pour la mise en place de la fiche synthétique, les lots de caves et de parkings sont exclus des seuils d'entrée en vigueur.

Ce courrier de la DHUP n'ayant pas valeur normative, il est à espérer que les notaires suivront cette lecture du ministère du Logement.

la source [ici](#)

Du nouveau pour les copropriétés en 2017.

Ci dessous un article intéressant écrit par Maître Sabatié.

Il intéresse autant les syndics que les copropriétaires.

« Le décret le contenu de la fiche synthétique de la copropriété a été publié le 21 décembre 2016. Le point sur les règles du jeu.



[Le Décret n° 2016-1822 du 21 décembre 2016](#) fixant le contenu de la fiche synthétique de la copropriété prévue par l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 est enfin paru au Journal officiel du 23 décembre 2016, 2 ans et demi après son instauration... En effet, agents immobiliers et syndics attendaient ce décret depuis son annonce par la loi dite Alur du 24 mars 2014.

La fiche synthétique est un nouveau document qui regroupe les données financières et techniques essentielles de la copropriété et de son bâti.

Elle est établie, puis actualisée une fois par an par le représentant légal de la copropriété (syndic ou administrateur provisoire) pour être mise à la disposition des copropriétaires et des futurs acquéreurs d'un lot de copropriété.

La communication de la fiche synthétique est supposée permettre d'informer les candidats à l'acquisition de lots sur les caractéristiques essentielles de la copropriété dans laquelle l'achat est envisagé.

Pour mémoire l'article 8-2 précité dispose notamment que « le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété

regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti » dont le contenu est défini par ce décret du 21 décembre. « »Le syndic met à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année. Le syndic met cette fiche à disposition des copropriétaires. »

Par ailleurs l'article L.721-2 du code de la construction (CCH) prévoit qu'en cas de vente d'un lot ou lors de la cession d'un droit réel immobilier portant sur un lot de copropriété, la fiche synthétique doit être annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

Ce décret est entré en vigueur le 1er janvier 2017 pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots, et par la suite au 1^{er} janvier 2018 pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots et au 1^{er} janvier 2019 pour les autres syndicats de copropriétaires.

Chaque copropriété doit donc comporter une fiche synthétique, véritable fiche de synthèse de l'immeuble comportant les six catégories d'information suivantes :

- l'identification de la copropriété pour laquelle la fiche est établie (nom, adresse, numéro d'immatriculation, etc.)*
- l'identité du syndic ou de l'administrateur provisoire ayant établi la fiche (nom, adresse, SIRET, etc.)*
- l'organisation juridique de la copropriété (syndicat principal, secondaire, etc.)*
- les caractéristiques techniques de la copropriété (nombre de lots, de bâtiments, etc.)*
- les équipements de la copropriété (type de chauffage, ascenseurs, etc.)*

– les caractéristiques financières de la copropriété (dates d'exercice comptable, dettes fournisseurs, montant des impayés, etc.)

Les données correspondantes doivent être établies dans un délai de deux mois suivant la notification du procès-verbal de l'assemblée générale au cours de laquelle les comptes de l'exercice clos ont été approuvés.

Les petits syndicats relevant de l'article 14-3 alinéa 2 de la loi de 1965 (moins de dix lots et disposant d'un budget prévisionnel moyen inférieur à 15 000 euros) ne sont toutefois pas tenus de fournir le nombre de copropriétaires débiteurs et le montant des impayés.

Cette fiche synthétique devrait faciliter le remplissage des annonces immobilières et publicités pour les agents immobiliers, puisqu'elle comporte toutes les informations exigées par l'article L.721-1 du CCH (nombre de lots, montant moyen annuel de la quote-part de charges, procédure de difficulté éventuelle).

Le décret prévoit en outre que la fiche synthétique peut être extraite du [registre national d'immatriculation](#). La fiche doit alors indiquer la date de délivrance du document et la mention « fiche délivrée par le registre national des copropriétés sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal ».

Si la fiche est établie sans passer par le registre de l'Anah, la fiche doit cette fois mentionner la date de sa délivrance et comporter le cachet et la signature de l'émetteur.

Enfin, l'article 8-2 de la loi de 1965 précitée, dispose également que « le défaut de réalisation de la fiche synthétique est un motif de révocation du syndic. Les contrats de syndic prévoient obligatoirement une pénalité financière forfaitaire automatique à l'encontre du syndic

chaque fois que celui-ci ne met pas la fiche synthétique à disposition d'un copropriétaire dans un délai de quinze jours à compter de la demande. Cette pénalité est déduite de la rémunération du syndic lors du dernier appel de charges de l'exercice ». Preuve de l'importance que le législateur a entendu donner à l'établissement et à la communication de cette fiche. »

L'article original [ici](#).

Baisse des charges, quelques chiffres clés ...

La lecture des arrêtes de comptes que fourni le syndic est une très utile pour essayer de trouver les économies possibles sur les charges de copropriétés.

Voici quelques exemples de poste de charges que vous pouvez facilement contrôler.

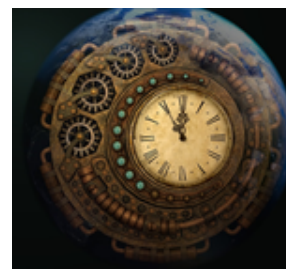
- Ascenseur : si le montant annuel dépasse les 2000 euros par cabine et que votre immeuble à moins de 10 étages vous pouvez trouver moins cher ou renégociez le contrat.
- Porte de garage : Sauf cas particulier le montant annuel du contrat ne doit pas dépasser 800 euros pour une porte de garage basculante classique, si vous payez plus faite jouer la concurrence.
- Le prix du m³ d'eau chaude sanitaire ne doit pas dépasser 10 euro, si c'est votre cas tant mieux. Mais sachez qu'il y a des copropriétés qui payent jusqu'a 18

euro le M3 ! demandez à votre syndic des explications si vous payez plus de 10 euros.

D'autres postes de charges peuvent être analysé mais demande [une réelle expertise](#).

Les qualités attendues pour un syndic de copropriété.

J'ouvre ici un chapitre concernant les qualités attendues par les copropriétaires et le conseil syndical de leur syndic de copropriété. Et pour ouvrir ce chapitre, j'aborde ici la question de la PROXIMITÉ.



Proximité de lieu ou d'intérêt.

Comme je l'ai déjà abordé sur [mon blog](#), le développement des syndicats en-ligne marque-t-il un des-intérêt par les copropriétaires de la proximité géographique du syndic ? La réponse est non bien entendu, la seule motivation des copropriétaires à s'adresser à un syndic en-ligne est le coût et uniquement le coût et c'est pourquoi il s'agit à mon avis d'un micro-marché qui intéresse les toutes petites

copropriétés.

Mais pour revenir à la PROXIMITÉ, on s'aperçoit que la perception que chacun en a est différente et que souvent l'on confond PROXIMITÉ avec RÉACTIVITÉ. En effet, à quoi sert un syndic en bas de son immeuble si lorsque l'on a un problème le gestionnaire vienne qu'une semaine après !!! ou plus certains diront ...

Car à mon sens le terme PROXIMITÉ dans le cas du syndic de copropriété est à recherché de coté non pas de la PROXIMITÉ GÉOGRAPHIQUE mais de la PROXIMITÉ dans le TEMPS car en effet, les copropriétaires ne viennent pas tous les jours dans les bureaux de syndic pour régler leurs problèmes mais ils attendent que le syndic intervienne dans un délais rapide.

L'attente des copropriétaires n'est donc pas nécessairement d'avoir un syndic proche de leurs copropriétés mais qu'il leurs soit proche dans leurs problèmes et préoccupations.

Mais attention, l'éloignement géographique n'est pas à négliger et j'en reviens toujours au fameuse 20 minutes maxi entre le bureau du syndic et la copropriété.

Reste a mesurer cette PROXIMITÉ D'INTÉRÊT qui est plus délicate à fixer par rapport à la PROXIMITÉ GÉOGRAPHIQUE.

Pour cela, je propose plusieurs pistes :

1. Interroger les autres copropriétés du syndic pour savoir si elles sont contentes de la réactivité du syndic.
2. Connaître le nombre de lots et d'immeubles gérés par le gestionnaire.
3. Connaître les moyens de communication mis à la disposition de la copropriété (Ligne directe, Email, Sms, Site internet, etc..)

En conclusion, la PROXIMITÉ est intimement liée à la RÉACTIVITÉ et bien qu'important si le syndic n'est pas au pied

de l'immeuble ce n'est pas si grave. Et pour être sur de ne pas se tromper lors du choix de son syndic, passer voir le site www.123-syndic.fr

Mon prochain article vous l'avez compris abordera la RÉACTIVITÉ.

Comment payer moins de charges ?

Cette question revient dans toutes les bouches aux assemblées générales et tous les ans, les charges continuent à progresser.



La réponse n'est pas simple car les facteurs aggravation des charges sont nombreux et beaucoup ne sont pas ajustables par le syndic ou les copropriétaires.

Dans cette catégorie de charges incompressibles nous trouvons par exemple : La taxe foncière dont le montant est fixé par les pouvoirs publics. Il existe dans de rare cas la possibilité de revoir l'assiette mais pour cela faut-il déjà connaître sur quoi repose la taxe, piscine, loge, local, etc ...

Et puis il y a les charges partiellement incompressibles sur lesquels les copropriétaires et le syndic peuvent intervenir :

Sur la facture d'eau, d'électricité et de chauffage ; au plus

simple en renégociant le prix unitaire mais attention aux miroirs aux alouettes car certains contrats paraissent alléchants ... et en faisant des investissements judicieux en réduisant la consommation d'électricité, d'eau et de combustible (gaz, fuel, etc..).

Enfin il y a des charges qui contribuent sont directement liées au niveau d'exigence de la copropriété, comme par exemple les espaces verts dont la fréquence de passage du jardinier influe le prix de la prestation mais aussi la qualité des espaces verts attendue par les résidents.

Alors comment faire ?

Il convient donc d'établir un dossier comprenant un tableau des contrats en cours avec les montants et les dates d'échéances avec les délais de préavis. Faire un diagnostic des équipements de production de chauffage, de distribution de l'eau afin de voir si des solutions techniques permettent de trouver des économies de consommables.

Vous pourrez avec ses outils et quelques autres, proposer à la prochaine assemblée des résolutions concrètes permettant la maîtrise des charges et du budget de la copropriété.

L'optimisation du règlement de copropriété

Dans chaque copropriété neuve que j'ai été amené à gérer, j'ai constaté que les règlements de copropriété n'étaient pas conforme à la réalité du fonctionnement de la résidence. Cette situation amène les copropriétaires a demander à faire des modification mais malheureusement la règle de l'unanimité

s'impose et les problèmes restent figés pour l'éternité.

C'est pourquoi, je propose un nouveau service aux promoteurs et constructeurs d'optimisation des règlements de copropriété.

Toutes les informations sont sur le site 123-syndic.fr [ici](#)

