



LA FNAIM ACCOMPAGNE LES COPROPRIETAIRES VERS LA COPROPRIETE 2.0

L'arrivée massive de la digitalisation en copropriété, voulue par le Gouvernement, nécessite d'être bien accompagnée pour être comprise et maîtrisée.

1) La présence physique des copropriétaires à l'assemblée générale devient une option parmi d'autres.

Désormais, l'assemblée générale doit **décider des moyens et supports techniques** permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par **visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique** ainsi que **des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant.**

Cette décision doit être prise sur la base de devis élaborés à cet effet à l'initiative du syndic ou du conseil syndical.

Il y a donc 4 moyens d'exprimer son vote en Assemblée générale : 3 sont obligatoires et un reste facultatif :

- La présence physique du copropriétaire à la réunion (hors interdiction liée à la crise sanitaire) ;
- Le vote par procuration ;
- Le vote par correspondance ;
- Le vote par visio ou audioconférence (qui reste une modalité facultative).

2) Le contenu obligatoire de l'extranet copropriété :

Cet outil doit être accessible aux membres du conseil syndical et aux copropriétaires à l'aide **d'un code personnel sécurisé garantissant la fiabilité de leur identification.**

Les documents mis à disposition par les syndicats doivent être téléchargeables et imprimables. Par ailleurs, ces mêmes documents, le cas échéant, doivent être actualisés au minimum une fois par an par le syndic, dans les trois mois précédant la tenue de l'assemblée générale annuelle.

Enfin rappelons qu'en présence d'un extranet, le copropriétaire peut décider de manière expresse, **que la notification de l'ensemble des documents nécessaires à la tenue de l'assemblée peut résulter d'une mise à disposition desdits documents dans son espace qui lui est exclusivement réservé.** Cette démarche évite ainsi de joindre à la convocation de l'assemblée, l'ensemble de ces documents permettant ainsi à la copropriété de faire des économies sur les frais postaux consécutifs à ces envois.

Les éléments devant obligatoirement figurer sur l'extranet copropriété sont les suivants :

Pour tous les copropriétaires

- 1° Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;
- 2° La dernière fiche synthétique de la copropriété réalisée par le syndic
- 3° Le carnet d'entretien de l'immeuble ;
- 4° Les diagnostics techniques relatifs aux parties communes de l'immeuble en cours de validité ;
- 5° Les contrats d'assurance de l'immeuble conclus par le syndic au nom du syndicat des copropriétaires en cours de validité ;

- 6° L'ensemble des contrats et marchés en cours signés par le syndic au nom du syndicat de copropriétaires, à l'exclusion des contrats de travail des préposés du syndicat ;
- 7° Les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs en cours ;
- 8° Les procès-verbaux des trois dernières assemblées générales et, le cas échéant, les devis de travaux approuvés lors de ces assemblées ;
- 9° Le contrat de syndic en cours.

Pour chaque copropriétaire individuellement :

- 1° Le compte individuel du copropriétaire arrêté après approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale annuelle ;
- 2° Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel, des deux derniers exercices comptables clos, payées par le copropriétaire ;
- 3° Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot du copropriétaire arrêté après approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale annuelle ;
- 4° Les avis d'appel de fonds adressés au copropriétaire sur les trois dernières années.

Pour les seuls membres du conseil syndical :

- 1° Les balances générales des comptes du syndicat des copropriétaires, ainsi que le relevé général des charges et produits de l'exercice échu ;
- 2° Le cas échéant, les relevés périodiques des comptes bancaires séparés ouverts au nom du syndicat des copropriétaires ;
- 3° Les assignations en justice délivrées au nom du syndicat des copropriétaires relatives aux procédures judiciaires en cours et les décisions de justice dont les délais de recours n'ont pas expiré ;
- 4° La liste de tous les copropriétaires établie par le syndic
- 5° La carte professionnelle du syndic, son attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle ainsi que son attestation de garantie financière en cours de validité

3) Loi Climat et résilience du 22 août 2021 : de grands enjeux pour les copropriétés.

Le Plan pluriannuel de travaux en copropriété devient obligatoire.

À 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. Il est actualisé tous les dix ans.

Ce projet de plan pluriannuel de travaux comprend, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du diagnostic de performance énergétique :

- 1° La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- 2° Une estimation du niveau de performance énergétique que ces travaux permettent d'atteindre ;
- 3° Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;
- 4° Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires les modalités d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux, qui sont votées à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Les travaux prescrits dans le plan pluriannuel de travaux ainsi que leur échéancier et, le cas échéant, ceux prescrits par le diagnostic technique global sont intégrés dans le carnet d'entretien de l'immeuble.

Le projet de plan pluriannuel de travaux est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit son élaboration ou sa révision. Lorsque ce projet de plan fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux au cours des dix prochaines années, le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux, qui est soumise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Dans le cadre de l'exercice de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, l'autorité administrative compétente peut à tout moment demander au syndic de lui transmettre le plan pluriannuel de travaux, afin de vérifier que les travaux programmés permettent de garantir la sauvegarde de l'immeuble et la sécurité de ses occupants.

À défaut de transmission du plan pluriannuel de travaux adopté dans un délai d'un mois à compter de la notification de la demande ou si le plan transmis ne prescrit manifestement pas les travaux nécessaires à la préservation de la sécurité des occupants de l'immeuble, l'autorité administrative peut élaborer ou actualiser d'office le projet de plan pluriannuel de travaux, en lieu et place du syndicat des copropriétaires et aux frais de ce dernier.

Le fonds de travaux devient destiné au financement du Plan pluriannuel de travaux

Ce fonds de travaux, obligatoire pour tous les immeubles de plus de 10 ans, doit désormais être affecté au financement des dépenses résultant :

- 1) De l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux et, le cas échéant, du diagnostic technique global ;
- 2) De la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires ;
- 3) Des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence ;
- 4) Des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux.

Ces dispositions entrent en vigueur :

1° Le 1er janvier 2023, pour les syndicats de copropriétaires comprenant plus de deux cents lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces ;

2° Le 1er janvier 2024, pour les syndicats de copropriétaires comprenant un nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces compris entre cinquante et un et deux cents ;

3° Le 1er janvier 2025, pour les syndicats de copropriétaires comprenant au plus cinquante lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces.

Enfin, **la majorité est abaissée** (majorité simple de l'article 24) pour le **vote des conventions d'installation d'une infrastructure collective** qui rend possible l'installation ultérieure de points de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

La FNAIM Côte d'Azur regroupe 120 cabinets de syndic sur les Alpes-Maritimes. Elle est garante de leur compétence, de leur professionnalisme et de leur transparence.

Consultez la liste des syndicats agréés FNAIM sur le site www.fnaim06.fr

