



Tél. : 01 34 51 00 01  
courriers@iff-gestion.fr

## Cabinet D. Moison

Tél. : 01 34 51 76 08  
accueil@moison.fr



Tél. : 01 34 51 58 35  
accueil@iff-gerance.fr

## Un rôle plus étendu donné au conseil syndical

Le 1<sup>er</sup> juin 2020, l'ordonnance réformant le droit de la copropriété est entrée en vigueur.

L'une des nouveautés concerne la possibilité, pour l'assemblée générale des copropriétaires, de déléguer un pouvoir plus important au conseil syndical.

La philosophie qui sous-tend cette nouvelle disposition est de parvenir à prendre plus rapidement et plus facilement des décisions de travaux au cours de l'année sans avoir à attendre les votes de l'Assemblée Générale de l'année suivante.

Cette mesure est délicate car elle implique, pour les membres de conseils syndicaux, des responsabilités plus larges qu'auparavant.

Dans ce contexte, les deux décrets du 2 juillet et 7 octobre derniers sont précieux pour préciser les conditions dans lesquelles les délégations de pouvoir vont s'exercer. Ils permettent l'entrée en application de cette mesure.

C. ATGER ■

## DÉLÉGATION DE POUVOIR ET CONSEIL SYNDICAL : DE NOUVELLES RESPONSABILITÉS

*Qui dit plus de « pouvoir », dit aussi plus de responsabilité. Et si les prérogatives du conseil syndical se trouvent renforcées, le poids de ses actions l'est tout autant.*

*Le contenu des deux décrets d'application est riche d'informations. Leur analyse est révélatrice des enjeux de cette délégation nouvelle.*

### Une délégation de pouvoir bien cadrée

Rappelons qu'il est désormais possible pour l'assemblée générale de déléguer au conseil syndical le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions prises habituellement à la majorité simple de l'article 24<sup>1</sup> de la loi de juillet 1965. En bref, les affaires visées sont celles en lien avec la gestion courante de la copropriété comme les travaux des parties communes et le maintien de l'immeuble en bon état (hors travaux de rénovation énergétique). Prenons l'exemple de la réparation d'escaliers ou la réfection partielle d'une toiture. La délégation ne peut pas porter sur le budget de la copropriété, sur l'approbation des comptes, sur les adaptations du règlement de copropriété. Cette délégation est soumise à plusieurs conditions : un conseil

syndical comptant au minimum 3 personnes, une délégation limitée à deux ans tout en étant renouvelable, un plafond de dépenses fixé par l'assemblée générale, l'obligation de rendre compte de ses actions devant l'assemblée générale annuelle, la souscription d'une assurance responsabilité civile pour les conseillers syndicaux. Cette dernière condition souligne en creux les responsabilités qu'entraîne une « délégation étendue » donnée au conseil syndical.

La délégation de pouvoir est votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires (art 25 de la loi de juillet 1965).

### Des règles financières et comptables qui traduisent les nouvelles responsabilités

Les décrets du 2 juillet et du 7 octobre

derniers précisent que le budget prévisionnel de l'année intègrera une somme destinée à l'exercice du conseil syndical dans le cadre de la délégation de pouvoir, qu'un montant maximum sera fixé par l'assemblée générale pour tous les travaux non compris dans le budget prévisionnel. De nouveaux postes comptables, créés pour traduire ces modifications budgétaires, entrent en vigueur à compter du 31 décembre 2020. La précision de ces nouvelles modalités de fonctionnement est à la hauteur des responsabilités qui peuvent désormais être données aux conseils syndicaux.

<sup>1</sup> - Majorité de l'article 24 de la loi de juillet 1965, c'est-à-dire la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou encore votant par correspondance

## LE NOUVEAU DPE

Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) est une information que tout bailleur ou tout locataire se sont habitués à voir figurer dans le bail de location mais seulement avec une valeur indicative.

A partir du 1<sup>er</sup> juillet 2021, le DPE devient juridiquement opposable aux tiers<sup>(3)</sup>. Ainsi le locataire pourra s'en prévaloir à l'encontre du bailleur et un bien immobilier se verra bientôt interdit de location s'il ne respecte pas certaines normes énergétiques.

### En quoi le DPE devient opposable aux bailleurs ?

La loi relative à l'énergie et au climat<sup>(2)</sup> a promis d'éradiquer les « passoires thermiques ». Un calendrier des incitations et des exigences vis-à-vis du parc existant a donc été élaboré afin de parvenir au seuil de consommation énergétique fixé pour 2028.

Le DPE est l'outil par lequel la performance énergétique des logements est quantifiée. Une plus grande exigence dans la réalisation du DPE permet qu'il devienne aujourd'hui une mesure objective pour chacun des parties. Il entre en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2021 pour tous types de biens immobiliers.

L'opposabilité du DPE aux bailleurs se fait à plusieurs niveaux :

- **Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021<sup>(3)</sup>**, le bailleur ne peut plus, en zone tendue, augmenter le loyer lors d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail si le seuil minimal de performance énergétique (331 kWh/m<sup>2</sup>/an) n'est pas respecté (logements classés F ou G). Cette condition doit être constatée par un DPE établi moins de 4 ans auparavant,
- **A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022**, pour tous les logements dont la consommation énergétique est supérieure à 331 kWh/m<sup>2</sup>/an (classés F ou G), le DPE devra comprendre un audit énergétique avec des propositions de travaux,

- **A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023**, un logement ne pourra être mis en location que si sa consommation d'énergie est inférieure au seuil maximal de 450 kWh/m<sup>2</sup>/an d'énergie finale (sont exclus les logements classés G). Cette limite définira précisément le critère de performance énergétique d'un logement décent<sup>(4)</sup>. Ces dispositions ne s'appliqueront qu'aux nouveaux contrats de location conclus à compter de cette date.

- **A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2028**, des travaux seront obligatoires pour mettre en location un bien dont la consommation est supérieure à 331 kWh/m<sup>2</sup>/an d'énergie finale (sont exclus les logements classés F).

1) Selon l'article 179 de la loi ELAN du 23 novembre 2018. Initialement prévue au 1<sup>er</sup> janvier 2021, la date d'opposabilité a été reportée au 1<sup>er</sup> juillet 2021 pour cause de crise sanitaire.

2) Loi du 8 novembre 2018 relative à l'énergie et au climat

3) Décret du 30 décembre 2020 qui modifie le décret du 27 juillet 2017 relatif à l'évolution de certains loyers

4) Décret du 11 janvier 2021 qui modifie le décret du 30 janvier 2002. Le décret de 2002 définissant les critères de décence d'un bien locatif.

## LES SERVICES DISPONIBLES SUR VOTRE EXTRANET

Des nouvelles fonctionnalités sont disponibles sur notre site internet avec vos identifiants sécurisés :

- Remplir votre formulaire de vote par correspondance
- Paiement en ligne de vos appels de fonds
- Autoriser l'envoi des appels de fonds par mail ainsi que l'envoi de vos convocations par LRE

**N'hésitez pas à prendre contact avec vos interlocuteurs habituels pour plus d'informations**

## DES PRÉCISIONS SUR LES PARTIES COMMUNES DANS LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Le règlement de copropriété devient de plus en plus incontournable et riche en informations. La loi ELAN impose d'y inscrire les particularités afférentes aux **parties communes spéciales** et aux **parties communes à jouissance privative**.

La distinction entre parties privatives et parties communes a des implications en termes de droit de propriété et de jouissance, mais aussi d'entretien, de responsabilité en cas de sinistre et de charges de copropriété. Cependant, il n'est pas toujours facile de s'y retrouver lorsque le règlement de copropriété ou l'assemblée générale accorde à certains copropriétaires la jouissance exclusive de jardins, terrasses ou loggias. Il arrive aussi que certaines parties communes, par exemple un parking ou une cour, ne soient utilisées que par quelques copropriétaires ; les autres n'en ayant pas l'usage ou l'accès contestent devoir participer aux charges.

Afin de clarifier les règles concernant ces parties communes particulières, à jouissance privative exclusive ou spéciales, la loi ELAN impose et facilite la modification du règlement de copropriété dans les 3 ans (avant le 24 novembre 2021). Le vote se fera à la majorité simple de l'article 24. Le droit de jouissance sera attaché au lot et se transmettra au nouveau propriétaire en cas de cession.

L'ordonnance du 30 octobre 2019 complète ces exigences en précisant que le règlement de copropriété doit mentionner les charges supportées par le titulaire du droit de jouissance privative.