

IMMOBILIER LOGEMENT
NATHALIE COULAUD

VIE EN COPROPRIÉTÉ

OCCUPANTS D'IMMEUBLE : TOUS MIEUX INFORMÉS

La gestion d'un immeuble en copropriété est souvent considérée comme opaque par ses occupants qui attendent plus de transparence. Mais de nouvelles obligations d'information viennent d'être créées.

Un immeuble en copropriété comprend plusieurs sortes d'occupants : des propriétaires qui habitent sur place, des propriétaires bailleurs et aussi des locataires. Communiquer les décisions importantes de la vie de l'immeuble est important pour faire en sorte que la cohabitation dans les couloirs, entre tous, se passe de façon harmonieuse. Mais ces occupants n'ont pas les mêmes statuts et ne reçoivent donc pas les mêmes informations.

➔ L'INFORMATION DU SYNDIC VERS TOUS LES OCCUPANTS

A partir du 1er avril 2016, le décret n°2015-1681 du 15 décembre 2015 prévoit que dans un délai de trois mois après la tenue de chaque assemblée générale, le syndic de l'immeuble assure l'information des occupants sur les décisions prises par l'assemblée des copropriétaires et susceptibles d'avoir des conséquences sur les conditions d'occupation de l'immeuble et sur les charges.

Il s'agit des décisions :

- concernant la maintenance et l'entretien de l'immeuble, les travaux et leur préparation (diagnostics, audits, études techniques) ;

- relatives à la présence du personnel ou des prestataires.

Si l'immeuble décide en assemblée générale de changer de jardinier ou de modifier les horaires d'ouverture de la loge, l'information doit donc être communiquée à tous. En revanche, le décret précise que lorsque ces décisions comprennent des informations à caractère personnel, le contenu en est rendu anonyme. Les informations concernant une saisie immobilière ou une procédure contentieuse opposant un ou plusieurs copropriétaires au syndicat ne peuvent pas non plus faire partie de l'information, pas plus que le contrat de syndicat qui gère l'immeuble. Une décision ayant pour effet le licenciement du gardien, concierge ou employé d'immeuble (s) ne peut être portée à la connaissance des occupants avant que ce dernier ait reçu la lettre lui notifiant son licenciement.

Comment ? L'information est réalisée par un document affiché pendant un mois à l'emplacement prévu à cet effet s'il en existe un (généralement un panneau d'affichage dans le hall) ou déposé dans chacune des boîtes aux lettres ou remis selon les modalités habituellement utilisées dans la copropriété. Cela implique d'envoyer ce courrier aux propriétaires bailleurs qui n'habitent pas sur place. Reste que si le syndic n'effectue pas cette information, aucune sanction n'est prévue. Il n'est donc pas certain que l'information sera bien affichée dans tous les immeubles.

Les occupants d'un immeuble peuvent, eux aussi, avoir besoin de donner des informations au syndic. Certains syndics utilisent les nouvelles technologies : Syndic Experts, basée à Paris, prévoit



ainsi une application mobile sur les smartphones pour signaler une ampoule cassée, une fuite intempestive, un dégât, etc. : « *Il suffit d'envoyer une photo avec un court message explicatif, aussi simplement que l'envoi d'un SMS. Le gestionnaire de l'immeuble reçoit immédiatement l'information, il traite alors la demande dans les meilleurs délais et informe de son suivi : quel artisan interviendra, à quel moment et quel sera le coût de l'intervention* », explique Sylvain Elkouby, dirigeant-fondateur de Syndic Experts. Attention : ce service doit être compris dans le forfait du syndic et non facturée en supplément à l'immeuble.

👉 L'INFORMATION DU SYNDIC VERS LES COPROPRIÉTAIRES

En tant que copropriétaire de l'immeuble, le syndic vous doit aussi une information. Une fois par an, tout copropriétaire reçoit ainsi la convocation

L'OPINION D'UN COPROPRIÉTAIRE*

PAS DE POLÉMIQUE, SVP !

« Dans notre résidence de 70 appartements située à Antony (92), nous avons créé un site internet (www.residence-augusta.fr) sur lequel nous avons mis un certain nombre de documents à la disposition des copropriétaires : procès-verbaux d'assemblées générales, comptes rendus du conseil syndical, ou encore informations sur les travaux de ravalement en cours. Désormais, de nombreux outils permettent aux non-connaisseurs de créer un blog ou bien un site pour un faible coût (25 euros par an environ). Mais il faut penser à faire vivre le site dans la durée alors qu'il n'est pas toujours facile de s'astreindre à mettre les informations au fur et à mesure. Par ailleurs, il faut aussi jouer le rôle de modérateur. Les antagonismes entre copropriétaires ou entre les membres du conseil syndical sont inévitables dans une copropriété et le site n'est pas le lieu des polémiques. Chacun doit prendre du recul. Enfin, il ne faut pas oublier de bien informer les personnes âgées qui n'ont pas le réflexe de se connecter ».

* Pierre-Marie Argouet, président du conseil syndical de la résidence Augusta

à l'assemblée générale de copropriété ainsi que le procès-verbal de cette assemblée. Mais, au fil de l'année, les copropriétaires peuvent avoir besoin de vérifier les comptes de l'immeuble, les diagnostics ou le carnet d'entretien

Extranet Depuis la mise en place du contrat de syndic type, le syndic est, en principe, tenu de mettre en place un extranet sur lequel figurent les documents liés à l'immeuble. Il peut s'agir du règlement de copropriété, des derniers PV d'AG ou encore des comptes. Les membres du conseil syndical ont un accès différencié des autres copropriétaires et peuvent consulter des documents plus confidentiels. Les grands groupes de syndic sont déjà au point sur cet extranet. Foncia avec « myfoncia.fr » permet ainsi aux copropriétaires d'accéder à ces informations. Même chose pour Nexity ou Square Habitat qui ont prévu des extranets depuis quelque temps déjà. Les syndicats de plus petite taille ou les syndicats bénévoles, en revanche, n'ont pas encore mis en place ces éléments (voir encadré). Reste que l'assemblée peut dispenser le syndic de cette obligation.

Accès aux factures et détail des dépenses Les copropriétaires doivent avoir accès aux documents de la copropriété avant l'assemblée générale afin de vérifier les dépenses sur l'année écoulée. Depuis un décret n°2016-03 du 31-12-2015, la convocation de l'assemblée, envoyée 21 jours avant la date prévue pour la réunion, doit indiquer les modalités d'accès à ces documents (date, jour). Le syndic doit tenir à la disposition des copropriétaires les factures, les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants. Il doit aussi préciser la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges et remettre une note d'information sur les modalités de calcul du chauffage et de l'eau chaude sanitaire. Un décret à paraître devrait fixer le



contenu de cette note. Le calcul de l'eau chaude est souvent très obscur et nul doute que cette disposition sera appréciée. Même chose pour le chauffage dont la consommation va progressivement être individualisée et fera l'objet d'une attention particulière des copropriétaires. Si la copropriété comporte beaucoup d'appartements, le temps de mise à disposition des documents doit aussi être suffisant.

➔ INFORMATION DU CONSEIL SYNDICAL VERS LES COPROPRIÉTAIRES

Elu par les copropriétaires, le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. La loi du 10 juillet 1965 l'oblige à rendre compte de sa mission une fois par an lors de l'assemblée générale. En principe, ce rapport doit être écrit et joint à la convocation d'assemblée générale mais aucune sanction n'est prévue et nombre de conseils syndicaux optent pour un rapport oral en assemblée générale. En revanche, certains conseils syndicaux ont mis au point des sites internet, des lettres d'information régulières adressées aux copropriétaires et diffusent des comptes rendus de chantier lorsqu'il y a des travaux. Dans certains cas, des comptes rendus de conseil syndical sont même établis et envoyés aux copropriétaires ou mis à leur disposition. Le règlement de copropriété peut le prévoir expressément. *« Mais, toute cette communication prend du temps alors que faire partie du conseil syndical est déjà un investissement lourd. Faire des comptes rendus régulièrement s'avère donc parfois difficile »*, témoigne Emmanuelle Wirth, membre du conseil syndical d'une résidence de 370 lots à Savigny-sur-Orge (91).

➔ INFORMATION DU COPROPRIÉTAIRE BAILLEUR VERS LE (S) LOCATAIRE (S)

Le propriétaire bailleur doit, lui aussi, informer son locataire sur l'immeuble dans lequel il habite : ainsi, lors de la signature du bail, des extraits du règlement de copropriété doivent être remis. Pas la peine de photocopier la totalité du document parfois très volumineux et qui n'intéresse pas le locataire. En revanche, les articles concernant les

règles d'utilisation du bâtiment, ce que l'on peut faire ou pas dans les parties communes comme étendre du linge sur le balcon ou garer sa poussette en bas des escaliers par exemple, doivent être transmis. Autre document à remettre : les justificatifs permettant de calculer les charges dues par le locataire. Les syndic professionnels fournissent en général un relevé de dépenses sur l'année avec les indications sur la part récupérable auprès du locataire. Depuis la loi Alur, le propriétaire bailleur doit laisser à la disposition du locataire qui le demande tous ces justificatifs pendant 6 mois. Les factures, notamment de chauffage ou d'eau chaude, doivent être fournies.

Reste à espérer que cette transparence accrue dans les immeubles améliore aussi les relations entre leurs occupants. ●●

L'AVIS D'UN COURTIER*

L'EXTRANET EST INCLUS DANS LE FORFAIT

« En tant que courtier en syndic, lors d'une consultation, nous vérifions toujours quel niveau d'information est fourni par les syndics. Environ 80 % d'entre eux proposent un extranet, mais 20 % d'entre eux ne le proposent pas du tout alors que c'est obligatoire. Il s'agit surtout de petits syndics indépendants et des syndics bénévoles. Lorsque l'extranet existe, il comporte le règlement de copropriété ou encore les derniers PV d'assemblées. Mais les documents plus dynamiques, comme le carnet d'entretien ou la comptabilité, y sont très rarement. Tout le monde attend un décret à paraître qui va préciser le contenu obligatoire de l'extranet. Avant le contrat type de syndic, l'extranet était facturé entre 5 et 10 euros par lot et par an. Désormais, l'extranet doit être compris dans le forfait de gestion courante ».

*Rachid Laaraj, PDG de Synéval, courtier en syndic