



LETTRE
D'INFO

UN GROUPE INDÉPENDANT PROCHE DE SES CLIENTS



Rompteaux | Cogefo | Cavenel
IMMOBILIER

ADMINISTRATEUR DE BIENS | SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ
GÉRANCE LOCATIVE | LOCATIONS IMMOBILIÈRES | TRANSACTION

www.rompteaux-cogefo.com

ÉDITO

Une rentrée sous le signe du renouveau

La rentrée est souvent le symbole d'un redémarrage. Celle que nous vivons à ceci de particulier qu'elle succède à des mois d'incertitude et de mise sur pause de nombreuses activités, laissant cependant poindre l'espoir d'un certain retour à la normale. Ainsi les assemblées générales de copropriétés vont pouvoir se dérouler en présentiel, favorisant les échanges et la vie des copropriétés. Votre nouvelle lettre aborde ce sujet sous l'angle de la feuille de présence, un document aussi simple en apparence qu'essentiel. Elle aborde également trois autres thèmes fort différents, montrant la diversité d'une copropriété.

FEUILLE DE PRÉSENCE DES INFORMATIONS ESSENTIELLES

Annexée au procès verbal de l'assemblée générale, la feuille de présence constitue un document juridique important, son absence constituant une cause de nullité. Elle est établie en début de séance, en général par le syndic, même si rien n'empêche juridiquement un copropriétaire de le faire.

À remplir précisément

La feuille de présence recense le nom et le domicile des copropriétaires qui participent à l'assemblée générale physiquement, par visioconférence, en audioconférence, par communication téléphonique, sont représentés ou ont voté par correspondance. Dans le cas d'une représentation, le nom et l'adresse du mandataire sont mentionnés sur la feuille. Si le vote a été réalisé par correspondance, la date de réception du formulaire adressé par le copropriétaire qui a voté y est portée. Elle intègre également le nombre de voix de chaque copropriétaire ou d'un éventuel mandataire.

Papier ou numérique

La feuille de présence peut être établie sur papier ou numériquement. Dans ce cas, le logiciel utilisé garantit la validité de la signature électronique des votants. Elle peut être communiquée à un copropriétaire qui le souhaite, celui-ci prenant en charge les frais de sa transmission.

Des erreurs dans les mentions qu'elle porte ou une absence de certification n'entraînent pas nécessairement la nullité de l'assemblée générale pour les questions relatives aux votes à condition que leurs résultats ne soient pas remis en cause et que les volants soient clairement identifiés. ■

Couleur d'un appartement, un choix à nuancer

Tout le monde n'aime pas le blanc. Aussi, un locataire n'a pas l'obligation de conserver en blanc les murs de son appartement. Pour autant, s'il peut le repeindre sans demander l'autorisation à son propriétaire, il a aussi l'obligation de le rendre avec des couleurs dont l'originalité n'empêche pas la relocation pour une habitation « normale ». C'est en tous cas le point de vue exprimé par plusieurs jugements. Parce que la loi du 6 juillet 1989 oblige un locataire à répondre aux dégradations qu'il aurait causées, ils ont considéré qu'il devait participer financièrement aux travaux de peinture de remise en état effectués par le propriétaire.



AU NOM DES LOIS

La dimension juridique d'une copropriété n'aura échappé à personne... surtout aux copropriétaires.

Son fonctionnement repose sur un ensemble de lois qui ont vu le jour au fil du temps, sans compter les nombreuses jurisprudences qui viennent régulièrement apporter des éclairages ou des précisions indispensables.

Au commencement était la loi de 1965

La loi du 10 juillet 1965 peut être considérée comme la « mère de toutes les lois » qui encadrent la copropriété. Cette loi qui régit « tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes (art 1) » pose les fondements de nombreux principes tout en définissant le rôle de plusieurs parties prenantes : différences entre parties privatives et parties communes, rôle du syndic et du conseil syndical, fonctionnement des assemblées générales notamment en terme de vote, etc. Au fil du temps, elle a régulièrement été amendée et complétée par d'autres lois.

Celles qui en découlent

Parmi celles-ci, on peut distinguer la loi SRU du 13 décembre 2010 (loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains) avec notamment l'obligation pour les villes de disposer d'un nombre minimum de logements sociaux sur leur territoire.

Près de 10 ans plus tard, plusieurs lois vont faire évoluer le droit sur les copropriétés. La loi de mobilisation pour le logement

et contre l'exclusion du 25 mars 2009 accorde la priorité aux copropriétaires pour l'achat de places de stationnement mises en vente. Le 12 mai suivant, la loi de simplification et de clarification des procédures permet à un copropriétaire qui a vu ses droits reconnus lors d'un litige avec la copropriété de ne pas avoir à supporter les frais de justice. Elle autorise aussi l'accès aux parties privatives pour des travaux votés en assemblée générale. Avec la loi Nouvelle du 19 mars 2010, les tâches des syndics doivent être désormais écrites précisément dans leur contrat.

Une nouvelle allure pour les copropriétés

Le 24 mars 2014, la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) apporte son lot d'évolutions. Il en résulte la création d'un registre national d'immatriculation des copropriétés, registre qui renseigne notamment le syndic, le nombre et la nature des lots, des données relatives au bâti, etc. Elle offre des solutions pour les copropriétés en difficulté avec un abaissement du seuil d'impayés avant une éventuelle saisine du juge. Elle permet aussi à un opérateur extérieur de gérer les parties communes d'une copropriété qui serait en carence. ■



ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTÉRIEUR ÊTRE MIEUX ET DÉPENSER MOINS

Alors que le sujet de la rénovation énergétique est devenu central, il s'agit de choisir les meilleures solutions pour y contribuer. Pérenne, valorisante, performante et relativement facile à mettre en œuvre, l'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) présente de nombreux avantages.

INTÉRÊTS MULTIPLES

La décision de réaliser des travaux d'ITE est votée en assemblée générale par le syndic des copropriétaires. Le principe est d'appliquer un matériau isolant à l'extérieur du bâtiment qui participe au ravalement de la façade. Un matériau qui en isolant mieux apporte un meilleur confort thermique tout en diminuant de façon significative les consommations d'énergie. De plus, les habitants n'ont pas l'obligation de quitter leur logement comme dans le cas d'une isolation thermique par l'intérieur. L'ITE est également l'opportunité d'améliorer l'esthétique du bâtiment à l'occasion de ces travaux. Des éléments qui contribuent à la valorisation des biens des copropriétaires.

LE CHOIX ENTRE TROIS SOLUTIONS

Il existe plusieurs grands systèmes pour réaliser une ITE. Les premiers, sous enduits, sont constitués d'un isolant rigide, généralement en polystyrène expansé, fixés à la façade par des vis ou sur des rails qui y auront été posés. Autre solution, la pose de bardages ventilés. Ces matériaux sont fixés sur une ossature en bois ou en métal qui aura été installée sur la façade. C'est en fait l'air circulant entre les deux parois qui assure l'isolation thermique.

Troisième solution la pose de vêlage (ou vêtage), plaqué directement sur la paroi. Un isolant thermique est serti entre un pare vapeur et un parement qui compose la partie extérieure de la protection.

UNE ISOLATION THERMIQUE RENDUE OBLIGATOIRE

Depuis le 1^{er} janvier 2017, les bâtiments dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} juin 2001, équipés d'un chauffage collectif, doivent faire l'objet d'un bilan énergétique afin d'évaluer leur efficacité thermique et de déterminer si des travaux d'amélioration sont nécessaires. Ce bilan énergétique peut prendre la forme d'un audit pour les copropriétés composées d'au moins 50 lots ou d'un DPE (Diagnostic de performance énergétique) collectif pour celles de moins de 50 lots.

Tous les travaux de rénovation lourde d'un immeuble d'habitation (ravalement de façade, réfection d'une toiture, travaux d'aménagement de locaux habitables : combles, garages, etc.) doivent aussi s'accompagner de travaux d'isolation thermique*.

*[article L111-10 du Code de la Construction et de l'Habitation, modifié par la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte].



Rompteaux | Cogefo | Cavenel

IMMOBILIER

Rompteaux - Cogefo

76, avenue Carnot
78500 SARTROUVILLE
Tél. 01 30 86 68 68
Fax : 01 30 86 68 60

Cavenel

60, avenue Jean-Jaurès
78500 SARTROUVILLE
Tél. 01 39 14 32 36
Fax : 01 39 14 83 01

Rompteaux / PARIS

62, avenue de la Grande Armée
75017 PARIS
Tél. 01 61 04 44 88
Fax : 01 61 04 44 89

Cogefo / LE VÉSINET

13, rue Jean Laurent
78110 LE VÉSINET
Tél. 01 30 15 57 57
Fax : 01 30 15 57 59

Rompteaux - Cogefo / RUEIL

39, avenue Victor Hugo
92500 RUEIL-MALMAISON
Tél. 01 30 86 68 68
Fax : 01 30 86 68 60