

Votre patrimoine

La lettre d'information des agents immobiliers, syndics et gérants
de la FNAIM du Grand Paris

(ENCORE) DE NOUVELLES RÈGLES EN MATIÈRE DE COPROPRIÉTÉ

Un décret du 2 juillet 2020, pris en application de l'ordonnance du 30 octobre 2019, est venu modifier le décret du 17 mars 1967 sur la copropriété et apporter des précisions utiles et attendues.

EN MATIÈRE D'ASSEMBLÉES GÉNÉRALES :

Le vote par correspondance :

la passerelle de l'article 25-1 ne pourra pas s'appliquer aux décisions relevant initialement de la double majorité (article 19-1 du décret de 1967).

La loi du 10 juillet 1965 (article 17-1 A) permet aux copropriétaires de voter par correspondance avant la tenue de l'AG, au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par un arrêté du 2 juillet 2020.

Le décret du 2 juillet 2020 apporte les précisions nécessaires à l'utilisation de celui-ci. Il prévoit notamment qu'à compter du 4 juillet 2020 :

- Le formulaire est joint à la convocation.
- Pour être pris en compte lors de l'AG, il doit être réceptionné par le syndic au plus tard 3 jours francs avant la date de la réunion.
- Lorsqu'il est transmis par courrier électronique à l'adresse indiquée par le syndic, il est présumé réceptionné à la date de l'envoi.
- Au moment du vote, le formulaire n'est pas pris en compte lorsque le copropriétaire, l'associé ou leur mandataire est présent à l'AG.
- La feuille de présence doit comporter la mention des copropriétaires qui ont voté par correspondance et indiquer la date de réception par le syndic du formulaire

Tenue d'une AG à la demande d'un ou de plusieurs copropriétaires :

Un article 8-1 est ajouté au décret de 1967 et pose les modalités d'application en matière d'AG tenue à la demande d'un (ou plusieurs) copropriétaire et à ses frais pour étudier une ou plusieurs questions ne concernant que ses droits ou obligations (article 17-1 AA loi de 1965).

Cette demande, qui doit obligatoirement être adressée au syndic, précise la ou les questions qui doivent figurer à l'ordre du jour, chacune accompagnée :

- d'un projet de résolution,
- ainsi que, dans l'hypothèse de travaux votés à la majorité de l'article 25 b), d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

Si plusieurs copropriétaires sollicitent une AG sans préciser la répartition des frais et honoraires entre eux, celle-ci aura lieu à parts égales. Le syndic les informe dans les 15 jours qui suivent la notification du montant des frais prévisionnels et de ses honoraires. L'AG doit se tenir dans les 45 jours du paiement de ceux-ci.

Ces dispositions sont applicables aux AG se tenant à compter du 31 décembre 2020.

Liste des documents qui doivent être notifiés en même temps que la convocation d'AG :

A compter du 31 décembre 2020, la liste des documents qui doivent être notifiés en même temps que la convocation d'AG sera allongée (article 11 décret de 1967). Certains devront ainsi être nécessaires à la validation de la décision tandis que d'autres documents seront joints pour l'information des copropriétaires.

Le procès-verbal :

Il peut désormais être signé dans les 8 jours qui suivent la tenue de l'AG par le président, le secrétaire et par le ou les scrutateurs. Il liste, en plus des copropriétaires qui se sont opposés aux décisions ou qui se sont abstenus, ceux qui doivent être assimilés à un copropriétaire défaillant, notamment ceux qui ont voté par correspondance favorablement à une résolution amendée. L'irrégularité de forme du procès-verbal ou de la feuille de présence concernant les conditions de vote ou la computation des voix n'entraîne pas la nullité de l'AG s'il est possible de reconstituer le sens du vote et si le résultat de celui-ci n'en est pas affecté.

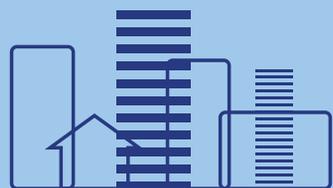
Précisions sur les passerelles de majorités :

Sous certaines conditions, l'AG peut voir la majorité d'une décision s'abaisser à la majorité inférieure. Ainsi, il existe deux passerelles de majorité :

- Article 25-1 de la loi de 1965 : des décisions relevant de la majorité absolue peuvent être adoptées lors d'un second vote à la majorité simple (sous conditions)
- Article 26-1 de la loi de 1965 : des décisions relevant de la double majorité peuvent être adoptées lors d'un second vote à la majorité absolue (sous

INVITATION GRATUITE

Ne peut être vendue sous peine de poursuite (Art 313-6-2 du Code Pénal)



Salon de la COPROPRIÉTÉ

SALON • CONFÉRENCES • FORMATIONS • CONSULTATIONS D'EXPERTS



4 > 5

NOVEMBRE 2020
PARIS PORTE DE VERSAILLES
PAVILLON 7.1

conditions)

Le décret du 2 juillet apporte une précision essentielle en indiquant que l'AG ne pourra pas « passer de passerelle en passerelle » pour une même décision. Ainsi la passerelle de l'article 25-1 ne pourra pas s'appliquer aux décisions relevant initialement de la double majorité (article 19-1 du décret de 1967).

EN MATIÈRE DE TRAVAUX :

L'article 25-2 de la loi du 10 juillet 1965 permet à tout copropriétaire de faire régler, à ses frais, des travaux pour l'accessibilité des logements aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble.

Le décret du 2 juillet 2020 insère les articles 10-1, 10-2 et 10-3 au décret de 1967 qui précisent notamment le contenu du descriptif détaillé qui doit être notifié au syndic avec le point d'information relatif aux travaux.

Ce dernier inscrit ensuite à l'ordre du jour :

- Le point d'information relatif aux travaux.
- La question de l'opposition éventuelle à la réalisation des travaux par décision motivée de l'AG, accompagnée d'un projet de résolution reproduisant les termes du dernier alinéa de l'article 25-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Les travaux peuvent débiter à compter de l'expiration du délai de deux mois de contestation de l'AG, à défaut d'opposition motivée de celle-ci et doivent être conformes au descriptif.

Ces dispositions entrent en vigueur au 31 décembre 2020

SUR LE CONTRAT DE SYNDIC TYPE :

Afin de tenir compte des dispositions de l'ordonnance du 30 octobre 2019, le contrat de syndic type est modifié (article 50 du décret de 2020). Ces adaptations qui concernent notamment la durée du contrat ou sa résiliation par le syndic ou le conseil syndical sont applicables aux contrats signés depuis le 4 juillet dernier. Certains points seront néanmoins intégrés à ceux signés à compter du 1er janvier 2021.

COVID-19 ET LOYERS COMMERCIAUX : UNE PREMIÈRE DÉCISION DU TRIBUNAL DE PARIS

Par une décision du Tribunal Judiciaire de Paris du 10 juillet 2020, la question de l'exigibilité des loyers commerciaux en période de pandémie a été tranchée pour la 1ère fois.

L'enseignement principal de cette jurisprudence est que le loyer échu pendant la période de pandémie est dû même si le local ne devait pas légalement recevoir du public. En effet, l'article 4 de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 n'a pas suspendu l'exigibilité des loyers commerciaux, mais a interdit l'exercice de voies d'exécution forcée par le bailleur en vue de leur recouvrement. Dans cette espèce, il est à noter que le locataire n'a pas invoqué la force majeure ou le manquement du bailleur à ses obligations.

Publication : Chambre FNAIM du Grand Paris - 27 bis, avenue de Villiers 75017 Paris - Tél. : 01 40 53 73 50 - E-mail : contact@fnaimgrandparis.com
Directeur de la Publication : Michel PLATERO, Président de la Chambre FNAIM du Grand Paris - Graphisme/Impression : Cornelius Communication
www.fnaim-grand-paris.fr

ÉVÉNEMENTS !

4 et 5 novembre 2020 :

Salon Rent (Real Estate & New Tech), Paris (75)

Pour plus d'informations : www.rent.immo

ACADÉMIE FRANCILIENNE DE LA COPROPRIÉTÉ DE LA FNAIM DU GRAND PARIS

Membre d'un conseil syndical, vous pouvez suivre des formations gratuites sur les thématiques importantes de la copropriété (assemblées générales, travaux, comptabilité, ...) et animées par les professionnels de la FNAIM du Grand Paris. Ces formations ont lieu à la Maison de l'Immobilier, 27 bis avenue de Villiers, 75017 PARIS.

Sous réserve des éventuelles décisions gouvernementales en raison de la pandémie de COVID-19, la prochaine date est fixée au :

Lundi 30 novembre 2020 sur le thème : "Tout ce qui change en copropriété en 2020"

Dès que les inscriptions seront ouvertes, vous recevrez un mail détaillé sur le programme et les horaires avec le lien d'inscription.

Si vous n'êtes pas encore inscrit dans notre fichier, n'hésitez pas à en faire la demande sur l'adresse suivante : academie@fnaimgrandparis.com

Dans le cadre du Salon de la copropriété du 4 et 5 novembre 2020 - Porte de Versailles :

Vous trouverez au bas de cette Lettre une invitation pour le Salon de la copropriété où la FNAIM du Grand Paris sera présente. Elle y animera 12 formations sur des thèmes essentiels en copropriété : sécurité, comptabilité, gestion des travaux, rénovation énergétique ...

Pour en savoir plus : www.saloncopropriete.com

LES INDICES

IRL 2ème trimestre 2020 : 130,57

Variation annuelle : + 0,66 %
Parution INSEE du 16 juillet 2020

ICC 1er trimestre 2020 : 1 770

Variation annuelle : + 2,43 %
Parution INSEE du 30 juin 2020

ILC 1er trimestre 2020 : 116,23

Variation annuelle : + 1,39 %
Parution INSEE du 30 juin 2020

ILAT 1er trimestre 2020 : 115,53

Variation annuelle : + 1,45 %
Parution INSEE du 30 juin 2020

+ de 30 conférences didactiques animées par des experts.
Programme sur : www.saloncopropriete.com

Participez aux conférences réservées aux professionnels (syndics, administrateurs de biens...).

Mercredi 4 novembre :

- 9h30 - 10h30 : Crise sanitaire, accélérateur du digital dans la copropriété ?
- 10h45 - 11h45 : Crise économique et sociale : quels risques de fragilisation des copropriétés ?
- 12h - 13h15 : Assurances de la copropriété : comment en faire un atout commercial pour le syndic ?
- 14h - 15h15 : Surcoût des travaux liés aux obligations sanitaires : comment négocier au profit de la copropriété ?
- 15h30 - 16h45 : Comment garder le cap de la transition énergétique en période de crise économique ?
- 17h - 18h45 : Quelles prestations proposer en dehors de la mission du syndic après l'ordonnance du 30 octobre 2019 ?

UN ÉVÉNEMENT COMPLET POUR :

Consulter + de 200 fournisseurs :
entreprises de travaux et services intervenant en copropriété
(chauffage, ravalement, plomberie, ascenseurs, bureaux d'études...)

INFOS PRATIQUES

L'entrée au salon, les formations, les conférences et les consultations sont gratuites.

- Demandez votre badge visiteur sur www.saloncopropriete.com
- Cliquez sur « Téléchargez votre invitation »
- Saisissez votre code d'accès : LF
- Remplissez votre formulaire, vous recevrez votre badge visiteur par mail
- Imprimez votre badge reçu par mail, vous entrez directement sur le salon.

HORAIRES :

Mercredi 4 novembre :

9h00 - 22h00

Jeudi 5 novembre :

9h00 - 18h00

Lieu : PARIS EXPO Porte de Versailles- Pavillon 7.1

Suivez-nous sur les réseaux sociaux



@Salon_Copro #SalonCopro



@SalonCopro