

Forum 20 novembre 2021



Bienvenue à tous





Ordre du jour

9h - 9h30 Informations diverses

9h30 - 10h15 Développement du chauffage urbain 2ème phase (réseau sud)

Monsieur Eric DELAGE de la société CORIANCE

10h15 - 11h Syndic de gestion Square Habitat

11h - 11h45 Syndic de gestion ORDIM

Pour chaque syndic

- **Présentation : 20 mn**
 - Moyens de Gestion
 - Moyens de Communication
 - Espace sécurisé en ligne dédié à la copropriété

- **Echanges : 20 mn**

Plan Pluriannuel de travaux

Formalisée une première fois par l'ordonnance du 30 octobre 2019,

l'idée avait été abandonnée.

Désormais,
avec la "loi Climat et Résilience",
ce plan entre en vigueur.





Pour quelles copropriétés le plan pluriannuel de travaux devient-il obligatoire ?

 Certaines copropriétés sont exclues du champ d'application de ce dispositif de financement des travaux.

 Puisqu'il concerne uniquement les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

 Les copropriétés dites "tertiaires" sont donc exclues de la loi.



Seules les copropriétés ayant plus de 15 ans, équipées ou non de chauffage collectif, sont soumises à l'obligation du plan pluriannuel de travaux.

À savoir, le décompte des années commence dès la réception des travaux de construction de l'immeuble.



Concrètement, à la publication de la Loi Climat et Résilience le 22 août 2021, étaient exclues les copropriétés réceptionnées après le 22 août 2006.

le syndicat des copropriétaires est dispensé de l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux lorsque le diagnostic technique global (DTG) ne fait apparaître aucun besoin de travaux sur les dix années suivant son élaboration.



À terme, les copropriétés concernées devront justifier de cette dispense ou renouveler leur plan de travaux tous les dix ans.



Quel est l'agenda de mise en œuvre ?

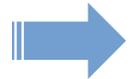
La date d'entrée en vigueur de la loi diffère selon la taille des copropriétés concernées :

-  Plus de 200 lots : à partir du 1er janvier 2023
-  Entre 50 et 200 lots : à partir du 1er janvier 2024
-  À partir du 1er janvier 2025 pour les autres



Un processus à respecter en 3 étapes

1 Une mission attribuée à un professionnel



Le Syndic inscrit cette résolution à l'ordre du jour



Lors de l'assemblée générale, le Syndicat des copropriétaires missionne un professionnel **dont les compétences et garanties doivent encore être déterminées par décret.**



Dans le procès-verbal d'assemblée générale, la résolution détaille les modalités d'élaboration de ce projet de plan pluriannuel de travaux.



Elle doit être votée à la majorité de l'article 24, c'est-à-dire la majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.



Un processus à respecter en 3 étapes

2 Décision à prendre concernant les travaux à réaliser

 Une fois le plan de travaux établi, il est présenté en assemblée générale.

 Il peut préconiser des travaux pour les dix prochaines années.

 Il ne s'agit pas de tout voter d'un coup.
les résolutions peuvent adopter tout ou partie du projet.

 Elles doivent être votées à la majorité de l'article 25, c'est-à-dire la majorité de tous les copropriétaires



Un processus à respecter en 3 étapes

3 Exécution des travaux

➡ Généralement, l'exécution des travaux de rénovation se déroule en deux phases :

● Maîtrise d'œuvre : Élaboration d'un cahier technique par un professionnel (architecte ou bureau technique), appel d'offres et présentation du résultat en assemblée générale

● Suivi du chantier.



Quels travaux obligatoires comprend le plan pluriannuel de travaux ?

 **Fidèle au principe “anticiper pour mieux gérer”**, le plan pluriannuel de travaux comprend une proposition d'échéancier pour les travaux préconisés sur les dix prochaines années.

 **Ces travaux de rénovation comprennent deux volets**

 **En premier**, on se préoccupe de la sécurisation des bâtiments.
De sorte que les travaux préconisés sont nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble.
Mais, surtout à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants.



Quels travaux obligatoires comprend le plan pluriannuel de travaux ?

Ensuite, il faut améliorer la performance énergétique de la copropriété.

 *les travaux envisagés concernent la réalisation d'économies d'énergies tout en réduisant les émissions de gaz à effet de serre*

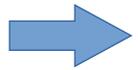


Le plan pluriannuel de travaux va plus loin.

Puisqu'il comprend une estimation du niveau de performance que les travaux visés permettent d'atteindre.



De cette façon, les copropriétaires peuvent évaluer le rendement des travaux de rénovation énergétique.



Pour cela, ils ont à leur disposition deux informations.

- D'une part, l'estimation du coût des travaux.
- D'autre part, les économies réalisées avec le niveau de performance visé.



Quel est l'impact du plan pluriannuel de travaux sur le fonds travaux ?

Le plan pluriannuel de travaux a **un double impact sur le fonds travaux** (article 14-2-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965):

- **Un effet plancher.**

Le montant de la cotisation annuelle au fonds travaux doit être supérieur à **2,5% du montant des travaux prévus** dans le plan pluriannuel de travaux **et il doit être également au moins égal 5 % du budget prévisionnel**

- **Un effet plafond.**

Le syndicat des copropriétaires peut suspendre les cotisations au fonds travaux lorsque son montant excède **50% du montant des travaux prévus** dans le plan adopté.



i

En résumé

Les copropriétaires devront obligatoirement réaliser un DPE à l'échelle de l'immeuble et un plan de travaux sur dix ans.

Cela incitera fortement à anticiper et provisionner pour les travaux, afin de déclencher plus facilement une décision commune.

- **Si le Plan Pluriannuel est adopté,**
le montant de la cotisation annuelle au fonds travaux **doit être supérieur à 2,5% du montant des travaux prévus et il doit être également au moins égal 5 % du budget prévisionnel**
- **Si le Plan Pluriannuel n'est pas adopté,**
les copropriétaires devront continuer d'abonder le fonds à hauteur de 5 %, minimum, du budget prévisionnel



En résumé

Les cotisations versées dans le cadre du plan pluriannuel de travaux peuvent être suspendues dès lors que le montant versé dépasse celui du budget prévisionnel.

Elles sont également suspendues lorsque le montant versé dépasse 50 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté en assemblée générale.

Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et entrent définitivement, dès leur versement, dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires.



Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot.





Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE, DES FINANCES ET DE LA RELANCE

Arrêté du 30 juillet 2021 précisant le format et le contenu
de la fiche d'information sur le prix et les prestations proposées par le syndic

NOR : ECOC2121940A

Le ministre de l'économie des finances et de la relance et le ministre délégué auprès du ministre de l'économie, des finances et de la relance, chargé des petites et moyennes entreprises,

Arrêtent :

Art. 1^{er}. – La fiche d'information sur le prix et les prestations proposées par le syndic, mentionnée aux articles 18-1 A et 21 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, est établie selon le modèle figurant en annexe du présent arrêté.

Art. 2. – Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} janvier 2022.

Art. 3. – La directrice générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes est chargée de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 30 juillet 2021.

*Le ministre de l'économie,
des finances et de la relance,*
BRUNO LE MAIRE

FICHE D'INFORMATION SUR LES PRIX ET LES PRESTATIONS PROPOSÉES

1. Informations générales

<p>Identification du syndic</p>	<p>Nom : Dénomination sociale : Immatriculation au registre du commerce et des sociétés de ... N° d'identification : Titulaire de la carte professionnelle ..., n° ..., délivrée le ... par... Adresse :</p>
<p>Identification de la copropriété concernée, telle que résultant du registre institué à l'article L. 711-1 du code de la construction et de l'habitation</p>	<p>Adresse : N° d'immatriculation : Nombre de lots de la copropriété : - Lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces : ... - Autres lots : ...</p>
<p>Durée du contrat</p>	<p>Le contrat est proposé pour une durée de</p>
<p>Quotité des heures ouvrables</p>	<p>Les jours et heures de référence pour la détermination des modalités de rémunération sont fixés comme suit : Du au de à et de à Sauf (<i>le cas échéant</i>) le(s) de à et de à</p>
<p>Horaires de disponibilité</p>	<p>Les jours et horaires de disponibilité du syndic sauf urgences (accueil physique et/ou téléphonique) pour les démarches individuelles de chaque copropriétaire ou occupant de l'immeuble sont fixés comme suit :</p> <p style="text-align: center;">Accueil <i>Reporter, le cas échéant, l'option dont l'amplitude est la plus étendue</i> Physique <input type="checkbox"/> Téléphonique <input type="checkbox"/></p> <p>Du au de à et de à sauf de à et de à</p>

2. Forfait

Le forfait comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

La rémunération forfaitaire du syndic pour 12 mois proposée s'élève à la somme de :

...€ HT, soit ...€ TTC.

Il est prévu une révision du montant forfaitaire à l'issue de cette période de 12 mois :

non

oui, selon les modalités suivantes :

2.1. Prestations obligatoirement incluses dans le forfait du syndic

<p>Visites et vérifications de la copropriété</p>	<p>Au titre de sa mission d'administration, de conservation, de garde et d'entretien de l'immeuble, le syndic s'engage à effectuer au minimum le nombre annuel de visite(s) suivant : ... Ce(s) visite(s) auront une durée minimum de : ... heure(s)... Le Président du conseil syndical sera invité à ces réunion(s) : <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Ces réunions donneront lieu à la rédaction d'un rapport : <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non</p>
<p>Tenue de l'assemblée générale annuelle</p>	<p>L'assemblée générale annuelle, qui débutera à l'heure de la convocation, aura une durée de : ... heures ... L'assemblée générale se tiendra à l'intérieur d'une plage horaire allant de..... heures à..... heures.</p>

2.2. Prestations optionnelles pouvant être incluses dans le forfait sur décision des parties

<p>Tenue d'assemblées générales autres que l'assemblée générale annuelle (1)</p>	<p style="text-align: center;">oui <input type="checkbox"/></p> <p>La préparation, la convocation et la tenue de assemblée(s) générale(s) d'une durée de ... heure(s), à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ... heures.</p>	<p style="text-align: center;">non <input type="checkbox"/></p>
<p>Réunions avec le conseil syndical</p>	<p style="text-align: center;">oui <input type="checkbox"/></p> <p>L'organisation de réunion(s) avec le conseil syndical d'une durée de ... heure(s), à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ... heures.</p>	<p style="text-align: center;">Non <input type="checkbox"/></p>

3. Prestations particulières non comprises dans le forfait

La rémunération du syndic pour chaque prestation particulière pouvant donner lieu au versement d'une rémunération spécifique complémentaire s'effectue, pour chacune de ces prestations, au choix :

- au temps passé : coût horaire unique € / heure HT, soit € /heure TTC ;
- au tarif forfaitaire total proposé.

3.1. Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires

	Au temps passé	Tarif forfaitaire total proposé
Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale supplémentaire d'une durée de ... heure(s)..., à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heure(s) à ... heure(s). Le cas échéant, le taux majoré unique pour dépassement de la plage horaire ou de la durée convenue est fixé à % du coût horaire TTC prévu au point 3.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> € TTC
Organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de ... heure(s).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> € TTC
Réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> € TTC

3.2. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

	Au temps passé	Tarif forfaitaire total proposé
Déplacements sur les lieux	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>€ TTC
Prise de mesures conservatoires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>€ TTC
Assistance aux mesures d'expertise	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>€ TTC
Suivi du dossier auprès de l'assureur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>€ TTC

Le cas échéant, le taux majoré unique pour des prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence est fixé à ...% du coût horaire TTC prévu au point 3.

3.3. Prestations relatives aux travaux et aux études techniques

Les travaux mentionnés à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques complémentaires, qui sont votés avec les travaux en assemblée générale, aux mêmes règles de majorité (III de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

3.4. Prestations relatives aux litiges et aux contentieux (hors frais de recouvrement)

	Au temps passé	Tarif forfaitaire total proposé
Mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>€ TTC
Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur « protection juridique »	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>€ TTC
Suivi du dossier transmis à l'avocat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>€ TTC

4. Tarification pratiquée pour les principales prestations imputables au seul copropriétaire concerné

– Frais de recouvrement

Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception : ... € TTC

Relance après mise en demeure : ... € TTC

– Frais et honoraires liés aux mutations

Etablissement de l'état daté : ... € TTC

(Le montant maximum applicable aux honoraires et frais perçus par le syndic pour l'établissement de l'état daté s'élève à la somme de 380 € TTC)

Opposition sur mutation : ... € TTC

– Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations

Etablissement de l'ordre du jour et envoi de la convocation, présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale, rédaction et tenue du registre des procès-verbaux, envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires : ... € TTC.

(Les conditions de mise en œuvre de cette dernière prestation sont prévues à l'article 8-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967)

