



## Editorial

### Syndic bénévole, un lien particulier avec ses voisins

Gestionnaire de la copropriété mandaté par le syndicat des copropriétaires, le syndic bénévole n'est pas tout à fait un voisin comme les autres : il vit sur place et peut donc être sollicité plus facilement qu'un professionnel. Il remarque plus rapidement la plupart des dysfonctionnements des équipements. Il connaît personnellement tous les résidents et cherche à animer ce mini quartier qu'est une copropriété.

### Mais voilà, le syndic bénévole est... bénévole

A la retraite ou encore en activité, s'occuper de la copropriété est pour le syndic bénévole une tâche supplémentaire assez chronophage ; le suivi des diverses prestations d'entretien, gérer les éventuels sinistres, faire respecter des décisions d'assemblée générales et les budgets associés... Bref, pas mal de tâches à accomplir auxquelles peuvent s'ajouter la gestion des sollicitations de vos voisins pour leur faire comprendre que vous n'êtes pas corvéable à souhait.

### Le syndic bénévole, un voisin qui vous veut du bien

Bien sûr, le syndic bénévole a décidé d'endosser cette responsabilité pour des motivations d'ordre économiques mais aussi parce qu'il aime le relationnel et souhaite agir dans l'intérêt de tous, locataires comme propriétaires. Son but, faire tourner la « maison collective » et sa récompense y voir grandir la convivialité.

Isabelle Ravet, Vice-présidente

## Loi ALUR - Copropriété - ASL - Quels changements ?

Suite des articles des bulletins « Le trait d'union » n° 20-21-22



### La dématérialisation des PV d'AG (application différée)

Un nouvel article 42-1 de la loi de 1965 permettra la notification des convocations ou des PV d'AG par voie électronique, sous réserve de l'accord préalable exprès des copropriétaires.

Mais le dispositif doit encore être affiné c'est pourquoi même si le principe est d'application immédiate, il ne peut pas encore être mis en œuvre.

### LES TRAVAUX



### Le Diagnostic Technique Global (DTG) (application différée)

Afin d'inciter les copropriétaires à anticiper la réalisation des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble et incidemment à la préservation de leur patrimoine, la loi ALUR créé un « diagnostic technique global » (DTG), toutefois, ce diagnostic n'est pas obligatoire. En effet, et à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, le syndic de toute copropriété à destination partielle ou totale d'habitation devra seulement inscrire à l'ordre du jour de l'AG la possibilité de faire réaliser un DTG par un tiers (dont les compétences devront être précisées par un décret à paraître). La décision relèvera de la majorité de l'article 24 de la loi de 1965.

Le DTG devra comporter une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble, un état de sa situation au regard des obligations légales et réglementaires édictées par le CCH, une analyse des améliorations possibles de sa gestion technique et patrimoniale, ainsi qu'un diagnostic de performance énergétique. Le contenu du DTG doit être porté à la connaissance des copropriétaires lors de la première AG suivant sa réalisation.

Dans certains cas, la réalisation d'un DTG s'avérera obligatoire, même si l'AG aura refusé par le passé d'en établir un (immeubles en copropriété menaçant ruine, insalubres, ou dans lesquels « du fait de la carence du ou des propriétaires, des équipements communs présentent un fonctionnement défectueux ou un défaut d'entretien de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation »).

Enfin, pour les immeubles existants depuis plus de 10 ans (et non plus 15 ans) et mis ultérieurement en copropriété, la loi ALUR oblige à la réalisation de ce même DTG (nouvel article L731-4 du CCH).

Suite du verso

# Loi ALUR - Copropriété - ASL - Quels changements ?

Suite du recto

## Le plan pluriannuel de travaux (application différée)

Ce plan, à caractère facultatif, s'inscrit dans un processus de réflexion générale puisqu'il est la suite logique du DTG. En effet, si le SDC décide de procéder à l'établissement d'un DTG, le syndic devra dorénavant inscrire à l'ordre du jour de l'AG qui prend connaissance du contenu de ce dernier, la question du principe d'élaborer un plan pluriannuel de travaux et de ses modalités de mise en œuvre (choix des travaux à réaliser en priorité, ordre de réalisation, etc.). Si l'AG se prononce en faveur d'un plan pluriannuel de travaux, le choix des entreprises, la durée du plan, ainsi que la détermination de l'échéancier (fréquence et montant des appels de fonds) devront être décidés lors d'AG réunies postérieurement. Si l'AG refuse de mettre en place ce plan après l'établissement du DTG, le syndic devra néanmoins inscrire la question à l'ordre du jour de chaque AG convoquée ultérieurement.

En tout état de cause, la nécessité de mettre en place un plan pluriannuel de travaux sera portée à la connaissance des copropriétaires lorsque le montant du fonds obligatoire de travaux atteint un montant supérieur à celui du budget prévisionnel. Le syndic sera alors tenu d'inscrire à l'ordre du jour de l'AG qui vote ce budget le principe de l'élaboration d'un tel plan.

## Bon à savoir



- Un interlocuteur unique
- Un service clé en main
- Une offre de financement adaptée avec le tiers-financement

Energies POSIT'IF est le fruit du rassemblement de collectivités territoriales et de leur groupements ainsi que d'acteurs financiers de premier plan, afin de dégager de nouveaux modèles de conduite des rénovations énergétiques dans le secteur de l'habitat collectif.

Créée à l'initiative de la Région Ile-de-France, Energies POSIT'IF associe la Ville de Paris, les départements du Val-de-Marne et de Seine-et-Marne, les Communautés d'agglomération de Plaine Commune, d'Est-Ensemble, de Cergy-Pontoise, de Val-de-Bievre, du Plateau de Saclay, de Sud-de-Seine et la Ville de Créteil et trois syndicats de gestion intercommunale de l'énergie : le SIPPAREC, le SIGEIF et le SDESM. A ces acteurs publics se joignent la Caisse des Dépôts et Consignations et la Caisse d'Épargne d'Île-de-France qui apportent leur savoir-faire et leur expertise financière.



## Pour mieux vous servir, nous avons ouvert de nouvelles adresses courriel.

Pour nous transmettre des questions d'ordre administratif —► [admin.uscvb@orange.fr](mailto:admin.uscvb@orange.fr)

Pour nous transmettre des questions et sujets d'ordre comptable —► [compta.uscvb@orange.fr](mailto:compta.uscvb@orange.fr)

Contact direction —► [uscvb@orange.fr](mailto:uscvb@orange.fr)

Contact présidence pour toute question sur le fonctionnement de l'Union —► [president-uscvb@orange.fr](mailto:president-uscvb@orange.fr)

Si vous avez un doute, utilisez les deux suivantes, en mettant une en copie [uscvb@orange.fr](mailto:uscvb@orange.fr) et [admin.uscvb@orange.fr](mailto:admin.uscvb@orange.fr)

[www.uscvb.fr](http://www.uscvb.fr)

## Suite du trombinoscope



Sandrine Diel  
Membre du CA,  
présidente-syndic  
d'une copropriété  
de 47 lots à  
LAGNY



Alain Laux  
Directeur de  
l'USCVB,  
créateur de  
l'union en  
1993



En plein débat



Visite commentée du musée

AG du 17 mai 2014 au musée du vin