

Salon de la copropriété : récit d'un syndic

Le salon de la copropriété de l'ARC était au cœur de l'actualité juridique cette année avec l'adoption de la loi Elan par le Parlement. L'occasion pour le syndic Fabrice Lesur de profiter du décryptage de cette loi par la sénatrice, rapporteur du projet de loi. L'occasion d'imaginer également autrement son rôle et son activité.

On parle de pénalités de retard avec Elan. Qu'en pensez-vous ?

Cette loi met, effectivement, en place des pénalités de retard lorsqu'un syndic ne fournit pas les pièces demandées par le conseil syndical au-delà d'1 mois à partir de la demande⁽¹⁾. Il va falloir attendre le décret pour savoir quelles seront les modalités pratiques et notamment le montant minimal de cette pénalité. Cette disposition vise à protéger les copropriétés contre la nonchalance de certains syndics.

A noter : depuis la création de notre activité, nous nous engageons à verser des pénalités financières dès que nous ne respectons pas l'un de nos engagements, présents au contrat. Nous avons anticipé la loi !

Quelles autres mesures vont impacter votre activité ?

Trois autres dispositions sont à retenir :

- Le **fonds travaux** doit être utilisé en tenant compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clés de répartition de charge, bien qu'il soit alimenté par la clé charges générales.

Précision : depuis l'instauration du fonds travaux par la loi Alur, nous avons déjà mis en place cette règle.

- Une **super procédure de recouvrement des charges impayées** est mise en place, indispensable face aux copropriétaires de mauvaise foi. Ainsi, après réception d'une mise en demeure, si le copropriétaire ne règle pas dans le mois, le syndic pourra mettre en œuvre une procédure pour récupérer les charges antérieures et les appels provisionnels⁽²⁾.
- Un mandataire pourra détenir 3 pouvoirs ou plus dans la limite de 10 % des voix dont il dispose (au lieu de 5 % précédemment). Chaque époux, copropriétaire commun ou indivis d'un lot, pourra recevoir individuellement des pouvoirs. Et tout mandataire pourra « subdéléguer » son mandat... sauf celui-ci l'interdit⁽³⁾.

Ce salon vous permet-il d'imaginer autrement votre activité de syndic ?

Tout au long des allées du salon j'ai rencontré des professionnels compétents avec lesquels j'ai partagé sur leurs valeurs et leur approche du métier... Une bonne occasion pour **enrichir le réseau des entreprises** avec lesquelles je vais travailler.

La certification NF Habitat est mon prochain objectif. Aujourd'hui toutes les nouvelles copro sont certifiées. Une telle certification est un véritable atout pour une copropriété. Elle atteste que celle-ci est gérée efficacement par un professionnel engagé et contrôlé. On parle ici d'un réel moyen de valoriser leur patrimoine. Un syndic qui veut faire le mieux pour ses clients doit être certifié.

1 article 203 de la loi Elan (art. 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

2 article 210 de la loi Elan (art. 19-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

3 Article 211 de la loi Elan (art. 22, 24, 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

© Lesur Immobilier - Sylvie Peylaboud, novembre 2018