

DTG et notification électronique en copropriété

SERVICES IMMOBILIERS



Loiselet & Daigremont

É D I T O

Force est de constater que, depuis quelques années, beaucoup de choses ont changé dans le mode de fonctionnement des copropriétés. Que ce soit sur le plan des comptes, de la gestion financière, des règles de droit applicables, de l'introduction des nouvelles technologies, du fonctionnement de la gouvernance, des impératifs techniques ou de maintenance, de la prise en compte des contraintes énergétiques ou environnementales, les innovations sont nombreuses chaque année.

Ainsi qu'en est-il du Diagnostic Technique Global (DTG), évoqué dans la Lettre de Loiselet & Daigremont n°110 de juillet 2014 ? Instauré par la loi ALUR, il n'a été, faute de texte d'application, mis en œuvre que dans de très rares copropriétés. Le décret du 28 décembre 2016, relatif aux modalités de réalisation du diagnostic technique global est venu rappeler, à tout le monde, que cette obligation existe bel et bien...

La possibilité d'utiliser Internet pour procéder aux notifications électroniques en copropriété est, là encore, une nouveauté, que nous attendions depuis très longtemps. Les textes étant désormais parus, ce nouveau procédé va pouvoir bénéficier à tous les copropriétaires qui le souhaitent : un évident gain de temps pour tout le monde et des économies en perspective. Enfin !

Tentons de rafraîchir les mémoires et de faire un peu de prospective pour la suite...

JEAN-PIERRE LOISELET | PHILIPPE LOISELET

Loiselet & Daigremont et les personnes âgées et dépendantes...

Loiselet & Daigremont a choisi de faire bénéficier la « Fondation pour la Recherche sur Alzheimer » de son opération de mécénat annuel à l'occasion de l'envoi de ses cartes de vœux électroniques. 1 € par clic enregistré sur la carte de vœux était notre engagement. C'est ainsi qu'un chèque de 10 001 € a été versé à la fondation, début février.

La fondation favorise la recherche clinique autour du patient, soutient de jeunes chercheurs en finançant leur bourse doctorale, travaille en collaboration avec l'Institut de la Mémoire et de la Maladie d'Alzheimer à la Pitié-Salpêtrière.

Au-delà de son métier traditionnel de gestionnaire immobilier, Loiselet & Daigremont à travers sa filiale M&D, accompagne et préserve le confort des personnes à domicile, par des services adaptés : aide à la toilette, à l'habillement, à la marche, aux courses, à la préparation des repas, à l'entretien du lieu de vie... Aide à retrouver des repères dans les gestes de la vie quotidienne. Alzheimer, Parkinson, AVC... : M&D intervient dans de nombreux cas d'accidents de la vie, ou après une hospitalisation et peut pallier ponctuellement l'absence, pendant les vacances, de l'employée salariée ou de la famille.



Services à la personne

www.metd.fr Tél.: 09 74 50 13 65 (prix d'un appel local)

DTG et notification électronique en copropriété

■ LE DTG...

Rappel de la loi...

La loi du 24 mars 2014 (ALUR) rend la réalisation du diagnostic technique global obligatoire à partir du 01/01/2017 pour les immeubles :

- de plus de 10 ans et qui font l'objet d'une mise en copropriété,
- ou qui font l'objet d'une procédure pour insalubrité.

Dans une rédaction pour le moins rare en copropriété, la loi n'a pas obligé à la réalisation d'un DTG pour les autres immeubles, mais a uniquement créé une obligation de mise à l'ordre du jour de ce sujet de toutes les assemblées générales, à compter de 2017. Le décret, paru le 28 décembre dernier (pour une application trois jours plus tard...), définit les caractéristiques de ce DTG.

Instauré en complément du fonds de travaux, cet audit doit permettre aux copropriétaires de connaître l'état du bâti et des équipements de leur immeuble, et de définir un plan pluriannuel de travaux.

La prise de décision...

La décision se prend à la majorité simple des voix des copropriétaires présents et représentés et l'assemblée peut décider de ne pas faire réaliser de diagnostic, car ce n'est pas l'audit lui-même qui est imposé par la loi, mais bien le fait de mettre la question à l'ordre du jour... Compte tenu de l'obligation liée au fonds de travaux, il semblerait toutefois dommage de ne pas aller au bout d'une démarche qui va dans le sens d'un entretien programmé et raisonné des immeubles.

Le contenu du DTG...

Le DTG doit contenir les informations essentielles relatives au bâti de l'immeuble, parmi lesquelles :

- une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;
- un état de la situation de la copropriété au regard des obligations légales et réglementaires conforme au Code de la construction et de l'habitation ;
- une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;
- un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L. 134-3 ou L. 134-4-1 du Code de la construction. L'audit énergétique prévu au même article L. 134-4-1 satisfait cette obligation : l'audit global intégrera l'audit énergétique obligatoire pour les copropriétés de plus de 49 lots qui ne sera donc pas à faire deux fois...

Le DTG devra par ailleurs, faire apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années.

Le contenu du diagnostic doit être présenté à l'assemblée générale suivant sa réalisation ou sa révision, accompagné de préconisations de travaux et de mesures liées aux économies d'énergie.

Le nouveau décret...

Le décret du 28 décembre 2016, relatif aux modalités de réalisation du diagnostic technique global des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation et relevant du statut de la copropriété, nous indique qui peut réaliser le diagnostic et comment...

Il précise notamment, les compétences dont doit justifier la personne qui réalise le diagnostic technique global afin de déterminer l'adéquation entre les compétences de cette personne et la mission à réaliser, conformément aux dispositions des articles L731-1 et L731-2.

Le diagnostiqueur, ou ses collaborateurs doivent pouvoir justifier des compétences requises sur les « modes constructifs traditionnels et contemporains, tant en gros œuvre qu'en second œuvre, les bâtiments, les produits et matériaux de construction, les

équipements techniques, les pathologies du bâtiment et de ses équipements, la thermique des bâtiments et les possibilités d'amélioration énergétique et de réhabilitation thermique et leurs impacts potentiels notamment acoustiques, la terminologie technique et juridique du bâtiment, les textes législatifs et réglementaires traitant de l'habitat et de la construction, en particulier les normes de sécurité et d'accessibilité, règlement sanitaire départemental, ainsi que les notions juridiques de la copropriété et les relations légales ou contractuelles entre le syndicat des copropriétaires et les prestataires d'entretien des équipements communs, la gestion financière des copropriétés permettant d'analyser les contrats d'entretien et d'estimer la capacité d'investissement du syndicat et des copropriétaires, et enfin les équipements nécessaires au bon déroulement de la mission ».

Ils doivent pouvoir justifier au syndicat des copropriétaires, de références sur des prestations similaires.

Ils doivent justifier avoir souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle et attester sur l'honneur de leur impartialité et de leur indépendance à l'égard du syndic. Ils doivent en faire de même à l'égard des fournisseurs d'énergie et des entreprises intervenant sur l'immeuble et les équipements sur lesquels porte le DTG.

Le texte précise enfin qu'ils ne doivent accorder, directement ou indirectement, à la copropriété pour laquelle le diagnostic technique global mentionné doit être établi et à ses représentants, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit, ni recevoir, directement ou indirectement, pour eux-mêmes ou leurs employés, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte sa prestation, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit.

Dans un autre domaine, le décret précise également les modalités selon lesquelles «... si le diagnostic technique global existe, la liste des travaux jugés nécessaires à la conservation de l'immeuble en précisant les équipements ou éléments du bâtiment concernés par ces travaux ainsi que l'échéancier recommandé », doivent être intégrés au carnet d'entretien de l'immeuble.

Et maintenant ?

Depuis la parution du décret, nous avons procédé à des consultations pour proposer les prestataires répondant aux exigences du texte et obtenir des prix pour l'ensemble des immeubles soumis à l'obligation, afin de permettre une prise de décision éclairée.

Votre gestionnaire vous tiendra informé de la suite de ces démarches et proposera à votre conseil syndical l'inscription de cette question à l'ordre du jour de votre assemblée générale.

■ LES NOTIFICATIONS ÉLECTRONIQUES EN COPROPRIÉTÉ

Le décret n°2015 – 1325 du 21 octobre 2015 adapte le droit de la copropriété à l'évolution des moyens de communication, en ouvrant la possibilité de procéder à des notifications par voie électronique.

Loiselet & Daigremont, qui milite depuis de nombreuses années pour favoriser cette évolution, a naturellement développé les moyens pour y répondre. La notification électronique permet à chaque copropriétaire qui le souhaite, de recevoir les documents, habituellement envoyés et reçus sous forme de lettres recommandées avec AR, directement sur sa boîte de messagerie électronique : plus besoin d'être présent à son domicile pour recevoir la lettre, ou de se déplacer au bureau de poste pour aller la chercher en cas d'absence lors de la distribution... Et puis moins de stress, la réception du récépissé de recommandé n'est jamais un moment agréable...

Précisons également que ce mode d'envoi va générer des économies significatives pour les copropriétés (et donc pour chaque copropriétaire), car le coût d'une lettre recommandée électronique est significativement

moins élevé qu'une lettre recommandée « papier »...

Il n'est toutefois pas question de l'imposer à quiconque : la dématérialisation ne se fera qu'avec l'accord express de chacun et sous certaines conditions. Le texte prévoit que deux possibilités existent pour demander la mise en œuvre des notifications par voie électronique :

- soit au moment de l'assemblée générale,
- soit par la demande du copropriétaire, adressée au syndic par lettre recommandée (papier) avec accusé de réception.

Si vous souhaitez vous inscrire à ce programme lors de l'assemblée générale, il vous suffira de remplir l'imprimé au dos du certificat de présence que vous remettrez à nos collaborateurs en début de réunion. Le texte prévoit que les noms des demandeurs figurent dans le procès-verbal de l'assemblée générale, ce qui sera fait.

La demande par lettre recommandée avec accusé de réception peut se faire à n'importe quel moment.

Dans les deux cas, vous recevrez de notre part un courrier électronique d'accusé de réception, vous invitant à vous connecter sur votre espace LoDaWeb, pour y confirmer votre adresse électronique de notification et valider les conditions générales d'utilisation.

Nombre d'entre vous utilisent déjà le service LoDaWeb et en apprécient la facilité d'accès et les fonctionnalités. Pour profiter de LoDaWeb, vous devez utiliser votre identifiant et un mot de passe provisoire, qui figurent en haut et à gauche de votre appel de fonds.

Lors de votre première connexion, vous devrez choisir un mot de passe personnel. Vous pourrez ensuite accéder à tout moment à LoDaWeb (voir l'animation de présentation sur notre site web www.l-d.fr) :

- pour vous inscrire au programme d'envoi des appels de fonds par voie électronique,
- pour consulter et télécharger les documents de votre copropriété,
- pour payer vos charges par internet, pour déclarer un sinistre, pour consulter ou télécharger le carnet d'entretien ou le règlement de copropriété de votre immeuble ainsi que de nombreux autres documents.

Rappelons que LoDaWeb est à la disposition de tous les copropriétaires depuis 2012 et que son utilisation et son contenu sont entièrement gratuits.

Ces nouvelles mesures de notifications électroniques complètent un dispositif de modernisation de la gestion des copropriétés, que Loiselet & Daigremont soutient. Elles rendent plus efficaces et plus pratiques le suivi et la gestion de votre bien.



En mémoire de Franck Mayol...

« La mort rend égaux tous les humains », écrivait Sénèque. Mais lorsque celle-ci touche une personne jeune et active,

elle a un goût particulièrement amer.

En plus d'être un collaborateur brillant, Franck Mayol, qui nous a quittés récemment dans sa 41^e année, après de longs mois de lutte contre la maladie, a été un homme agréable et gentil, très apprécié de ses clients, collègues et collaborateurs.

Il a dirigé depuis son arrivée dans nos équipes, nos activités dans les nouvelles technologies appliquées aux immeubles, avec succès et humilité. Son épouse a souligné combien il aimait et était attaché à son entreprise et à ses collaborateurs.

Nombre d'entre nous ont partagé la douleur de ses proches, son épouse et ses très jeunes enfants en ce début d'année et Loiselet & Daigremont tient ici à souligner l'action et le professionnalisme d'un jeune homme parti bien trop tôt. Il aura compté par ces huit années passées au sein de notre groupe.