



Abus 4983 La panique des diagnostics : le cas d'ORALIA

13/11/2023

Abus

Il est évident et clair que la prochaine grande vague d'abus ou d'illégalités va concerner les diagnostics en tout genre, dits énergétiques.

Et pour cause, nous avons tous les ingrédients: obligations légales complexes, difficultés de mise en œuvre et surtout beaucoup, beaucoup d'argent en jeu où le syndic pourra se remplir les poches.

A ce titre, voyons comment est rédigé l'ordre du jour d'une assemblée générale dont l'immeuble est composé de 42 copropriétés, géré par ORALIA.

Mais avant cela, répétons pour la 50ème fois, les vrais et réelles obligations en matière de diagnostics énergétiques et les échéances pour ensuite mieux mettre en lumière la cacophonie organisée par les syndics.

I – Une obligation de plan pluriannuel de travaux (PPT) à échéance déterminée

La loi Climat et Résilience a modifié l'article 14-2 et introduit un nouvel article 14-2-1 dans la loi du 10 juillet 1965.

Ces articles prévoient une obligation pour le syndicat des copropriétaires de présenter à l'assemblée générale un projet de plan pluriannuel de travaux.

Celui-ci doit présenter les travaux à réaliser au cours des dix prochaines années en indiquant leur coût.

Le plan pluriannuel de travaux doit être réalisé soit à partir d'une analyse du bâti et des équipements collectifs, accompagnée d'un diagnostic de performance énergétique, soit à partir d'un diagnostic technique global qui est un diagnostic beaucoup plus complet qui intègre notamment le diagnostic de performance énergétique.

Ces diagnostics sont réalisés par une ou plusieurs personnes de l'art, généralement des architectes et des ingénieurs thermiques.

La loi Climat et Résilience a prévu des dates progressives d'entrée en vigueur de cette obligation :

- Le 1er janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots principaux,
- Le 1er janvier 2024 pour les copropriétés entre 200 et 50 lots principaux
- Le 1er janvier 2025 pour les copropriétés de moins de 50 lots principaux

Voyons à présent la convocation de l'assemblée générale élaborée par ORALIA.

II - Des résolutions tous azimuts

Premier constat : compte tenu que la copropriété a moins de 50 lots principaux, celle-ci ne sera concernée par l'engagement des diagnostics qu'à partir du 1er janvier 2025, soit lors de l'assemblée générale qui se tiendra au cours de cette année. Autrement dit, pas de panique pour le moment.

Mais encore, voici la première proposition :

**** Résolution soumise au vote :**

L'Assemblée générale après :

- avoir entendu toutes les informations du syndic et pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical
 - examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation
 - avoir constaté que les prestataires sollicités disposent des compétences et des garanties fixées par décret n° 2022-663 du 25 avril 2022
- décide,
- de faire réaliser le projet de plan pluriannuel de travaux, incluant la réalisation d'un diagnostic technique global et d'un diagnostic de performance énergétique
 - de retenir la proposition de la société qui sera choisi par le conseil syndical selon devis joint pour un budget maximum de 10 000 Euros
 - que le coût global (travaux, honoraires) sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition des charges communes générales
 - de financer le coût global au moyen d'appels de provisions ainsi définis :
- le 05/09/2023 50%
le 05/10/2023 50%

En outre, dans le cadre de la mise en oeuvre de la réalisation du projet de plan pluriannuel de travaux, le syndic se voit confier des missions supplémentaires.

En application de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale est informée du barème d'honoraires du Syndic pour la gestion administrative, comptable et financière :

Barème dégressif selon le coût HT de la mission sur prestataire retenu :

- De 0 à 4400 euros HT : 500 euros HT soit 600 euros TTC
- De 4401 à 10000 euros HT : 800 euros HT soit 960 euros TTC

Cette résolution prévoit de donner une délégation au conseil syndical jusqu'à un montant de 10.000 € pour qu'il choisisse la société qui réalisera le diagnostic technique global permettant de produire un plan pluriannuel de travaux.

Bien que le choix de l'entreprise revienne au conseil syndical, le syndic ne perd pas le nord puisqu'il intègre dans la même résolution ses honoraires de suivi de diagnostic. Pas folle la guêpe !

Ainsi, la responsabilité tombe sur le dos du conseil syndical qui perçoit déjà une grosse rémunération puisqu'il est bénévole et le syndic prend au passage des honoraires complémentaires. Une logique illogique que l'on connaît bien chez les syndics.

Mais la situation ne s'arrête pas là car le syndic a prévu le cas où l'assemblée générale ne vote pas la réalisation d'un diagnostic technique global, en introduisant une autre question qui se limite cette fois-ci uniquement à la

réalisation d'un diagnostic de performance énergétique collectif.

**** Résolution soumise au vote :**

L'Assemblée générale après :

- avoir entendu toutes les informations du syndic et pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical
- examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation
- avoir constaté que les prestataires sollicités disposent des compétences et des garanties nécessaires à l'établissement du diagnostic

- décide :
- de faire réaliser le seul diagnostic de performance énergétique collectif
 - de retenir la proposition de la société ASCAUDIT pour un budget maximum de 6500 Euros
 - que le coût global (travaux, honoraires) sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition des charges communes générales
 - de financer le coût global au moyen d'appels de provisions ainsi définis :
le 05/09/2023 100%

En outre, dans le cadre de la mise en oeuvre de la réalisation du diagnostic de performance énergétique collectif, le syndic se voit confier des missions supplémentaires.

En application de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale est informée

Envelope ID: 6C7CEF35-6D1E-40E6-ACF5-D0B601911924

du barème d'honoraires du Syndic pour la gestion administrative, comptable et financière :

Barème dégressif selon le coût HT de la mission sur prestataire retenu :

- De 0 à 4400 euros HT : 500 euros HT soit 600 euros TTC
- De 4401 à 10000 euros HT : 800 euros HT soit 960 euros TTC
- Supérieur à 10000 euros HT : 1100 euros HT soit 1320 euros TTC

En conséquence, l'assemblée générale fixe le montant des honoraires de gestion administrative, comptable et financière du syndic à 800 euros HT soit 960 euros TTC.

Le montant des honoraires sera réparti et appelés selon les mêmes modalités que les travaux.

Le coût est de 6.500 € avec, comme toujours, au passage une prise d'honoraires qui est de 960 €.

Or, ce diagnostic perd tout son intérêt s'il n'est pas accompagné d'une analyse du bâti car, en définitive, il ne permettra pas de réaliser un plan pluriannuel de travaux puisqu'il manquera toute la partie d'étude sur le bâtiment et les équipements collectifs.

La conséquence est que le syndicat des copropriétaires devra refaire un diagnostic de performance énergétique lorsqu'il décidera de réaliser son plan pluriannuel de travaux.

Conclusion : demandez à votre syndic de souffler en lui rappelant que la copropriété n'est pas une vache à lait ?

Entre temps, le conseil syndical pourra solliciter les conseils de l'ARC Nationale pour savoir comment bien s'organiser en évitant de confondre vitesse et précipitation.