

COPROPRIÉTÉ

La Cnec : l'interprofessionnalité au service du droit de la copropriété

Inf. 13

Créée en 1971, la Chambre nationale des experts en copropriété (Cnec) se positionne comme un laboratoire d'idées dédié au droit de la copropriété. Récemment élu à sa présidence, Stéphane Lelièvre, notaire à Maisons-Laffitte, revient sur ses activités.

Comment en êtes-vous venu à la Chambre nationale des experts en copropriété (Cnec) ?



Stéphane Lelièvre : Je me suis très tôt spécialisé dans l'immobilier en pratiquant le crédit-bail et la promotion immobilière avec le montage d'opérations immobilières complexes. Après dix ans d'expérience, je me suis associé à Maisons-Laffitte, chacun d'entre nous étant spécialisé dans un domaine de compétence. Pour ma part, je gère, avec un autre notaire et une équipe rapprochée, les départements afférents aux collectivités territoriales et établissements publics, à la promotion immobilière et bien sûr au droit de la copropriété.

Mon intérêt pour cette matière s'est traduit par la présidence de la 3^e commission que j'ai assumée lors du 103^e Congrès des notaires de France en 2007 ; j'ai alors travaillé sur les conséquences de la division d'un immeuble bâti au regard du droit de l'urbanisme et de la copropriété. Je suis membre de la Cnec depuis 2013, du Grecco depuis sa création et expert foncier auprès du Conseil supérieur du notariat en droit de la copropriété. Je dois dire que le droit de la copropriété me passionne !

Comment est née la Cnec ?

S. L. : Après la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application du 17 mars 1967, des contestations sont apparues, notamment en matière de répartition des charges de copropriété. Les tribunaux ont désigné des experts chargés de proposer des états de répartition

de charges conformes aux nouvelles dispositions légales.

Parmi ces experts, Messieurs Arnaud, Peynet, Beis, Morand et Morant, respectivement ingénieur, architecte, géomètre et experts en immobilier, ont décidé en 1971 de partager leurs expériences et leurs réflexions au sein d'une structure organisée ; ils ont fondé la Chambre des experts en copropriété, devenue ensuite la Chambre nationale des experts en copropriété.

La Cnec est aujourd'hui composée d'un peu moins de 200 membres répartis dans toute la France, tous des personnes physiques qui adhèrent à titre personnel, hors de leurs éventuelles participations à des organisations professionnelles ou syndicales.

Quelles sont ses activités aujourd'hui ?

S. L. : Nous organisons plusieurs manifestations chaque année, au cours desquelles sont abordés des sujets qui intéressent l'ensemble des professions qui composent la chambre : un séminaire, au mois de juin, avec une traditionnelle revue législative, réglementaire et jurisprudentielle suivie d'un sujet de fond, des colloques annuels à Paris, mais également des congrès en région et des rencontres à l'étranger. Nous avons des correspondants dans presque toutes les régions de France ainsi qu'au Maroc, en Belgique et au Québec, pays dans lesquels nous avons déjà organisé des rencontres.

La convivialité de nos manifestations fait partie de l'ADN de notre association.

Ses membres sont issus de diverses professions. Quel apport en résulte-t-il ?

S. L. : Si la Cnec était à l'origine une chambre composée exclusivement d'experts judiciaires, elle est devenue interprofessionnelle en s'ouvrant au fil des années aux géomètres experts, avocats, syndics de copropriété, administrateurs de biens, notaires et professeurs de droit.

Chacun s'enrichit de l'expérience de l'autre et c'est ce qui est passionnant ! Je ne vois pas d'autres organisations qui permettent à des professionnels de la copropriété de se rencontrer et d'échanger.

En tant que notaire, il est très intéressant de connaître la manière dont un même sujet peut être appréhendé par d'autres professionnels. Si je prends l'exemple de la sur-

élévation, l'avocat va rédiger l'ordre du jour de l'assemblée générale en tenant compte des causes d'éventuels recours, l'expert judiciaire va évaluer le droit de construire, le géomètre expert va créer le ou les lots transitoires, le syndic va notifier le droit de

priorité et le notaire va rédiger l'acte de scission.

Les manifestations que nous organisons permettent à chacun de comprendre le travail de l'autre et ainsi de faire évoluer les pratiques.

//
Comprendre le travail de l'autre et faire évoluer les pratiques

//



Qu'est-ce que le Grecco ?

S. L. : C'est une émanation de la Cnec, sans personnalité juridique. C'est un groupe de douze professionnels, tous membres de la Chambre, qui s'est formé spontanément pour réfléchir collectivement aux questions posées en droit de la copropriété et tenter d'apporter des réponses concertées. Il formule des préconisations, sur des sujets tels que la mise en conformité du règlement de copropriété avec les dispositions relatives aux parties communes à jouissance privative, aux parties communes spéciales et aux lots transitoires.

Le Grecco ne représente que lui-même et n'a aucun intérêt corporatif. Le professeur Périnet-Marquet a guidé le groupe dans ses réflexions et lui a assigné ensuite un projet plus ambitieux. Il a proposé l'élaboration d'un projet de réforme de la loi qui aurait vocation à être présenté aux membres de la Cnec puis à être publié, pour que les différentes organisations professionnelles puissent en débattre et apporter leurs commentaires.

Depuis sa nomination, en 2019, à la présidence du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière (CNTGI), le professeur Poumarède a repris le flambeau.

Quels sont les principaux sujets en matière de copropriété, actuellement ?

S. L. : L'une des principales préoccupations, notamment des syndics de copropriété, est la conséquence de l'inflation sur le paiement des charges de copropriété. Nombre de copropriétaires ne peuvent plus les régler, avec notamment l'augmentation substantielle du poste « énergie ». Très souvent, les syndics sont obligés de faire des appels de fonds exceptionnels, faute de trésorerie.

Outre l'aspect purement financier, il en découle un risque de voir les copropriétés se dégrader et les travaux de rénovation énergétique reportés.

Avez-vous des projets pour 2023 ?

S. L. : Le 23 juin, notre séminaire annuel réservé aux membres de la Cnec et à leurs collaborateurs, abordera, d'une part, l'actualité 2022-2023 du droit de la copropriété et, d'autre part, l'hébergement touristique de courte durée.

Notre prochain congrès aura lieu les 12 et 13 octobre 2023 à Poitiers et aura pour thème « Les parties communes en dix questions pratiques ». Il sera décliné en trois commissions présidées respectivement par trois professeurs de droit : Hugues Périnet-Marquet, Florence Bayard-James et Charles Gijssbers.

Nous préparons également un congrès qui se tiendra à Dakar au cours du mois de mai 2024 et sommes en relation localement avec des professionnels de la copropriété. Vous voyez que nous ne manquons pas de projets et de passion à la Cnec !

Propos recueillis par Sarah Bertone

« BRÈVES »

CNCC

La CNCC publie son 3^e baromètre annuel



La Chambre nationale des commissaires aux comptes vient de publier son baromètre annuel. Lancé en 2021 avec pour objectif d'analyser la réaction des dirigeants de petites entreprises face au relèvement des seuils introduits par la loi Pacte de 2019, cette 3^e édition étend le périmètre d'analyse à l'ensemble des mandats de la profession. Cette année, les petites entreprises sont confrontées à des difficultés d'accès au crédit bancaire et sont également les premières victimes de cyberattaques. Le recul progressif du commissariat aux comptes et le risque de fragilisation de la sécurité économique du segment de ces entreprises restent des points d'alerte majeur pour la profession.

Communiqué de presse, CNCC, 13-4-2023

Ville

Un nouveau programme pour « Action cœur de ville »



L'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) publie le guide de la deuxième phase de son programme « Action cœur de ville » (ACV), pour la période 2023-2026. Ce guide présente une triple ambition : approfondir les thématiques fondatrices du programme pour redynamiser les centres-villes (habitat, commerces, mobilités, patrimoine, services, emplois, etc.), faire de la transition écologique le fil conducteur du programme et étendre ses périmètres d'intervention au traitement des quartiers de gare et des entrées de ville et d'agglomération pour faire reculer la « France moche » et favoriser un aménagement urbain cohérent.

Communiqué de presse, ANCT, 17-4-2023

Partenariat

Accord de coopération entre le CSN et le notariat bulgare



Sophie Sabot-Barcet, présidente du Conseil supérieur du notariat, et Dimitar Tanev, président de la Chambre des notaires de Bulgarie, en présence de Maria Pavlova, vice-ministre de la Justice de Bulgarie, ont signé ce jeudi 27 avril à Sofia le renouvellement pour trois ans de leur accord de coopération. Ce partenariat porte notamment sur la formation et des échanges de bonnes pratiques principalement en matière de nouvelles technologies, le notariat bulgare menant des réflexions sur l'acte électronique, l'acte en comparution à distance et la dématérialisation. Sont également prévus l'organisation d'un colloque commun, une concertation politique renforcée, un soutien au jumelage et des rencontres notariales destinées aux expatriés dans chacun des pays.

Communiqué de presse, CSN, 27-4-2023