N°16 | NOVEMBRE 2019

LA TRIBUNE DE USGC

UNION DES SYNDICATS DE GRANDES COPROPRIÉTÉS

SOMMAIRE

EDITORIAL
QU'EST-CE QUE LE COMPOST ?
VIE DE L'USGC
LOI ELAN
APPEL À COTISATION



EDITO

La Loi ELAN continue ses avancées

Cette fois la loi ELAN apporte un certain nombre de changements et d'évolutions concernant **le déroulement des Assemblées Générales de copropriétaires** ainsi que leurs modalités de vote (**décret n°2019-650 du 27 juin 2019**). En espérant que cela pourra aider à combattre l'absentéisme lors des Assemblées Générales.

Nous vous proposons également un article sur « **le compostage en copropriété** » : de plus en plus de copropriétés s'équipent de composteurs collectifs en pieds d'immeubles. Décision qui nécessite un vote en AG…

Anne COQUIER, Présidente de l'USGC

La tribune de l'USGC - 7, square de Tocqueville 78150 LE CHESNAY - Tél/Fax : 01 39 54 46 84 - contact@usgc-asso.fr, www.usgc-asso.fr
Directeur de la publication : Anne COQUIER - Comité de rédaction : Christian MIGNARD, Guy DU PATY, Michel-Jean HANTUTE, Dominique DURAND, Francis VAILLANT

Qu'est-ce que le compost ?

Le mot compost vient du latin « compositus ». En Anglais, le mot compost signifie engrais ; Dans l'ancien Français compost signifie composé, formé, mélangé.

Le compost est un mélange de matières végétales et animales en décomposition.

En forêt, une plante dépérit, meurt et retourne à la terre en se décomposant sur place. Le sol se régénère ainsi, grâce à tous les débris végétaux devenant humus. C'est ce qui donne cette terre noire et cette odeur si particulière que l'on sent dans les bois. La production de compost est donc un phénomène totalement naturel.

Si aucun apport de matière organique n'est fait dans le sol, celui-ci s'appauvrit et ne nourrit plus les végétaux. **Composter consiste donc à laisser se décomposer naturellement les déchets verts du jardin et de la cuisine**. On peut réaliser son compost dans un composteur ou dans un tas à l'air libre. Entre 6 mois et 1 an, les vers et les insectes transforment ces déchets biodégradables en un compost de couleur brun-noir, un engrais organique qui va constituer un terreau fertile, un véritable humus, produit très nutritif pour les plantes.

Le compost est avant tout un geste pour l'environnement. En effet, il permet non seulement d'éviter l'utilisation de produits tels que les engrais et autres produits industriels, mais aussi de recycler ses déchets en faisant quelque chose de profitable à l'environnement.

Le compost est économique et gratuit : à la maison, chacun de nous peut rediriger une bonne partie des déchets destinés à la poubelle vers le tri sélectif (verre, papier, carton, plastiques, textiles, boites de conserves...). Après ce tri, la moitié de la portion est composée de déchets organiques compostables.

Le compostage en copropriété

De plus en plus de copropriétés s'équipent de composteurs collectifs en pieds d'immeubles.

Le fonctionnement est très simple : un composteur est installé en bas de l'immeuble, dans lequel l'ensemble des résidents peut venir déposer ses déchets végétaux et de cuisine. Le compost ainsi produit peut servir d'engrais aux plantations de la copropriété.

Il faudra cependant penser à désigner des responsables pour la gestion du compost ainsi que l'accompagnement des résidents dans l'utilisation du composteur.

Quelles conditions ?

Pour être intéressante, l'opération nécessite la participation de plusieurs résidents dans la copropriété.

Le composteur peut être acheté par la copropriété ou être fourni par une collectivité locale, de nombreuses initiatives existant dans ce sens au niveau local comme départemental.

Quels résultats ?

En France, un habitant qui participe par ses apports à un site de compostage partagé livre environ 50 kg par année en moyenne, soit 115 kg par foyer et par an.

Au niveau de la copropriété, l'économie est réelle mais aussi la réduction des nuisances liées à la diminution des ordures ménagères : fin des containers qui débordent, moins de mauvaises odeurs et moins de containers à sortir, valorisation des déchets qui bénéficient aux espaces verts, etc.

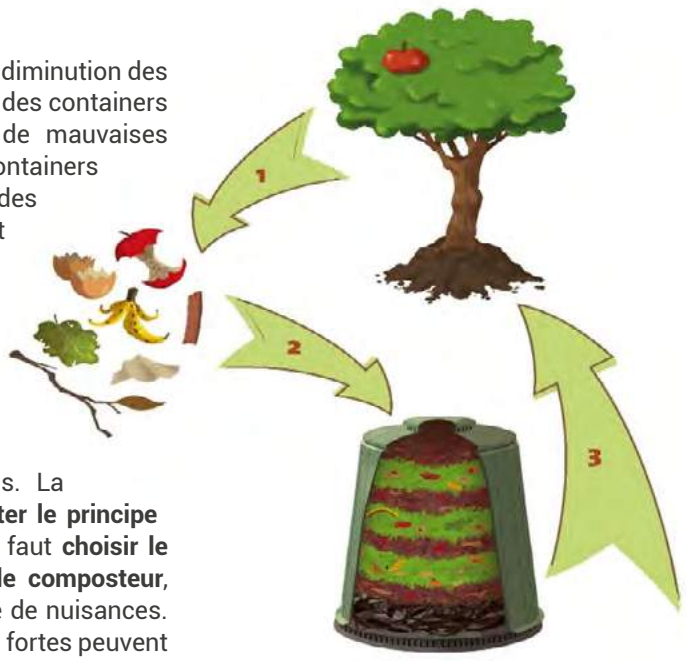
Quelle décision en Assemblée Générale ?

Plusieurs décisions doivent être prises par l'Assemblée Générale des copropriétaires. La première consiste à **voter le principe du compostage**. Puis il faut **choisir le lieu où sera implanté le composteur**, sans que cela engendre de nuisances. En effet, des odeurs trop fortes peuvent causer des troubles de jouissance aux copropriétaires dont le logement est situé à proximité du composteur. L'emplacement du composteur doit donc être choisi avec soin.

Enfin, il faut **prévoir l'achat du matériel**, à moins que celui-ci ne soit gracieusement mis à disposition par une collectivité locale.

Quel composteur ?

Selon la grandeur de la copropriété et le nombre de résidents, la taille du composteur peut être adaptée de 600 à 2000L. Il est possible et même conseillé de placer plusieurs silos en fonction des besoins et de la place disponible.



Projet basé essentiellement sur le bénévolat

De nombreuses personnes sont prêtes à s'impliquer pour gérer elles-mêmes leurs déchets compostables.

Elles en retirent de nombreux bienfaits qui justifient leur implication : **plaisir de réaliser quelque chose d'utile pour leur environnement, plaisir de partager une activité avec les habitants de l'immeuble**, les activités des bénévoles touchent à plusieurs tâches et compétences, raisons pour lesquelles il est important de pouvoir compter sur une équipe, plutôt que sur une personne

seule. Le partage des tâches en sera facilité et le projet pourra continuer en cas de départ d'un des membres du groupe.

Les principales tâches prises en charge par les bénévoles peuvent être :

- Sensibilisation et mobilisation des habitants de l'immeuble ;
- Défense du projet auprès du conseil syndical, de l'Assemblée Générale si nécessaire ;
- Surveillance de la qualité des déchets déposés dans le compost ;
- Mélange des derniers apports au moins une fois tous les 15 jours ;
- Vidage et brassage des bacs de remplissage et de maturation.

On pourra informer les résidents de 3 formes différentes :

- Courriers dans les boîtes aux lettres et/ou affichage en bas d'immeuble ;
- Démonstration en extérieur avec montage de composteurs ou/et exposition, stand ;
- Information orale (voisinage…).

Quels déchets à composter ?

Les déchets de cuisine :

Epluchures, légumes et fruits abîmés (crus ou cuits), coquilles d'œuf ou d'huître broyées en poudre, thé, marc de café. Restes de repas d'origine végétale (pâtes, riz, purée…) sans sauce, pain, gâteaux, etc.

Les déchets de jardin :

Mauvaises herbes, petites branches, brindilles, paille, feuilles mortes, fleurs et plantes fanées, litières de rongeurs herbivores (lapin, hamster), tontes de gazon, tailles de haie.

Autres déchets :

Sachets de thé, filtres à café, serviettes en papier, essuie-tout.

Déchets à ne pas composter :

Restes de viande, de poisson ou de crustacés, produits laitiers, litières d'animaux carnivores et excréments, graisses, sciures et copeaux, vieux terreau, ail et oignons.

Organisation des espaces réservés au compost

Les sites peuvent être en libre accès ou fermés et accessibles selon un horaire défini.

Sites ouverts en permanence

La plupart des sites déjà opérationnels sont ouverts en permanence. Les résidents de la copropriété y accèdent librement à toute heure. Il peut bien sûr y avoir des apports extérieurs (amis de passage, voisins, etc).

Il est préférable de mettre en place un panneau d'affichage indiquant le fonctionnement du remplissage. **Le ou les bacs de maturation peuvent être fermés afin d'éviter des apports dans le mauvais bac**, ce qui imposerait des correctifs à l'équipe chargée du site.

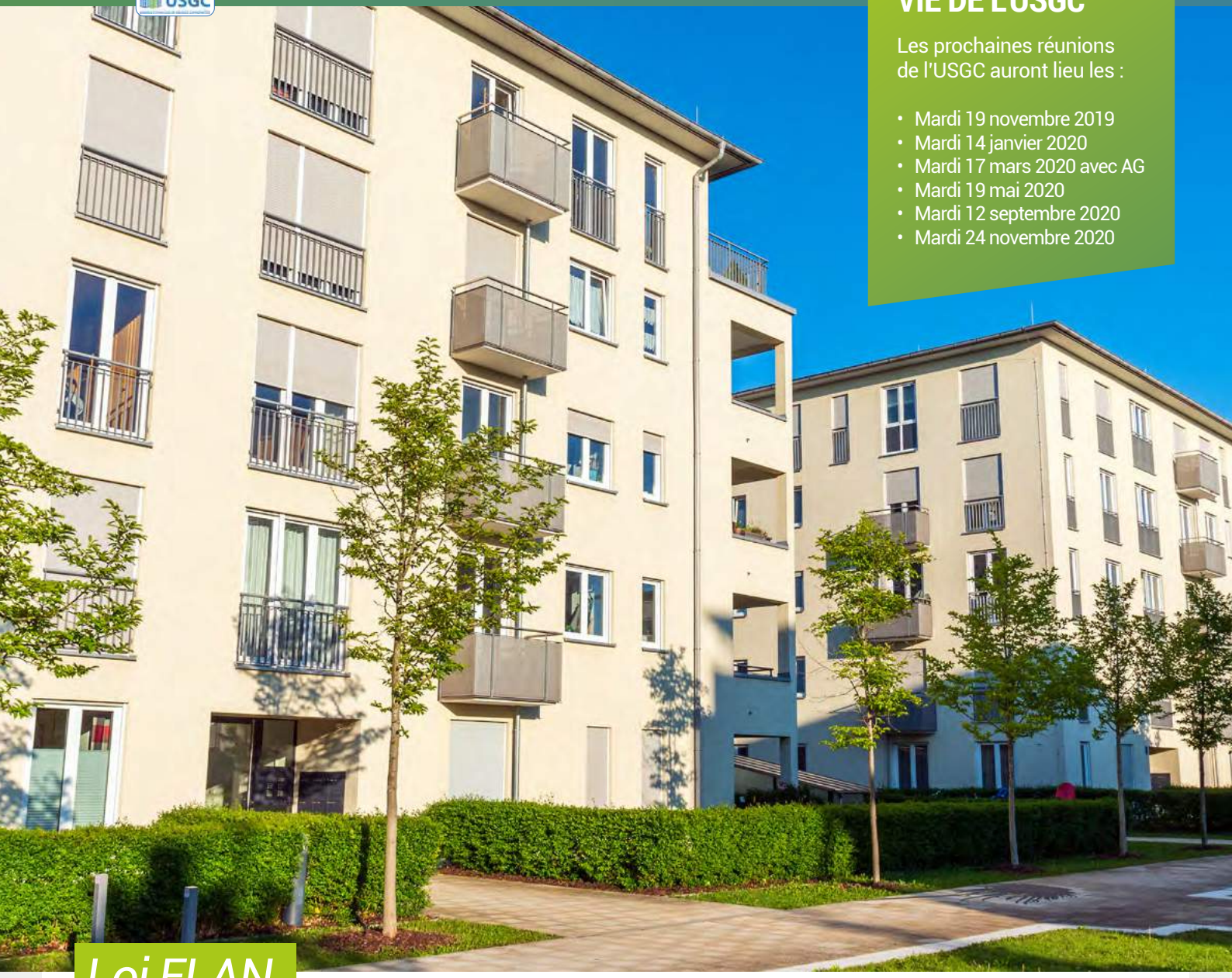
Sites ouverts à horaire fixe

Des bénévoles se partagent la responsabilité de l'ouverture et de la réception des déchets selon un horaire défini à l'avance sur une année. Ce système favorise évidemment la rencontre des habitants.



Modèles de bacs pouvant être mis en place





VIE DE L'USGC

Les prochaines réunions de l'USGC auront lieu les :

- Mardi 19 novembre 2019
- Mardi 14 janvier 2020
- Mardi 17 mars 2020 avec AG
- Mardi 19 mai 2020
- Mardi 12 septembre 2020
- Mardi 24 novembre 2020

Loi ELAN

De nouvelles modalités de vote dans les Assemblées Générales

La loi ELAN apporte un certain nombre de changements et d'évolutions concernant **le déroulement des Assemblées Générales de copropriétaires** ainsi que leurs modalités de vote. Si auparavant, un mandataire ne pouvait recevoir plus de trois pouvoirs si la somme de ces mandants ne dépassait pas 5% des voix de tous les copropriétaires, la loi ELAN porte cette somme à 10%. Si ce plafond de 10% est respecté, **un mandataire a désormais le droit de recevoir plus de trois délégations**.

De plus, la loi ELAN permet désormais à des époux copropriétaires de pouvoir recevoir chacun des délégations de vote de façon personnelle. Par ailleurs, **tout mandataire désigné peut déléguer son mandat à une autre personne**, si cela n'est pas interdit. En effet, la liste de personnes qui ne peuvent ni recevoir de mandat pour représenter un copropriétaire, ni présider l'Assemblée Générale, a été complétée par la loi ELAN.

En ce qui concerne la **participation aux AG**, une innovation est proposée par la loi ELAN, avec la possibilité d'y **participer par visioconférence** et ainsi d'utiliser un vote électronique pour s'identifier. De même un vote par correspondance au moyen d'un formulaire avant la tenue de l'Assemblée Générale sera désormais possible. Ces dispositions visent notamment à **lutter contre l'absentéisme aux AG de copro**.

Un article 17-1 A existe désormais dans la loi du 10 juillet 1965 et son **décret n°2019-650 du 27 juin 2019** est venu en préciser les contours. Les copropriétaires peuvent désormais participer à l'Assemblée Générale par présence physique, par visioconférence ou par tout autre moyen de communication. Il faut qu'il soit décidé en Assemblée Générale des moyens et des supports techniques qui permettront aux copropriétaires de participer par visioconférence (par audioconférence ou tout autre moyen de communication garantissant l'identité du participant). Il faudra également décider lors de cette Assemblée des garanties qui permettront de s'assurer de l'identité de chaque participant. Le coût engendré par ces nouvelles modalités seront à la charge du syndicat des copropriétaires. Il faut pour que cela puisse se mettre en place afin que le copropriétaire puisse s'exprimer de vive voix et que la retransmission des débats soit continue et

simultanée. Le décret précise que le copropriétaire qui serait intéressé par ce mode de participation devra informer le syndic par tout moyen trois jours francs avant la tenue de la réunion (articles 13-1 et 13-2 du décret de 1967). Enfin, le copropriétaire qui participera à distance n'aura pas à émarger la feuille de présence.

Enfin, concernant l'Assemblée Générale, plusieurs aménagements sont apportés par la loi ELAN. En ce qui concerne le vote pour les travaux d'économie d'énergie, seule la majorité de l'article 25 est désormais requise. Par ailleurs, si auparavant le procès-verbal d'Assemblée Générale devait être notifié par la lettre recommandée aux copropriétaires dans les deux mois suivant la tenue de l'Assemblée, le délai est aujourd'hui ramené à un seul mois.

Des évolutions dans l'extranet des copropriétés

Une autre nouveauté apportée par la loi ELAN concerne l'extranet, c'est-à-dire un accès en ligne sécurisé, que tout syndic professionnel a l'obligation de mettre en place depuis 2015. Dans la pratique, il apparaît qu'un grand nombre de ces extranets, qui doivent rassembler toute une liste de documents concernant la copropriété et la gestion de l'immeuble, ne regroupent en fait que très peu de ces documents dématérialisés. Par conséquent, certaines données stratégiques ou importantes concernant la copropriété ne sont pas accessibles facilement pour les copropriétaires.

La loi ELAN compte ainsi remédier à cette problématique, en prévoyant de **donner une liste de documents obligatoires à mentionner sur cet accès sécurisé**, afin de faciliter l'obtention de certaines informations par les copropriétaires. Les documents choisis seront prochainement définis par un décret.

Le conseil syndical est doté désormais d'un pouvoir de contrainte vis-à-vis du syndic

Constitué de plusieurs copropriétaires désignés par l'Assemblée Générale, le conseil syndical est chargé d'assister et de contrôler le syndic dans sa gestion. Il fait le lien entre les copropriétaires et le syndic. Dans le cadre de sa mission il a parfois du mal à se faire communiquer des éléments ou des documents importants par ce dernier. La loi ELAN remédie à ces difficultés en reconnaissant au conseil syndical un pouvoir de contrainte vis-à-vis du syndic. En effet, en cas d'absence de transmission des pièces, **au-delà d'un délai d'un mois** à compter de la demande du conseil syndical, des pénalités par jour de retard seront imputées sur les honoraires de base du syndic dont le montant minimal vient d'être fixé par le **décret n° 2019-503 du 23 mai 2019**. Il prévoit que la pénalité applicable à défaut de transmission par le syndic de certaines pièces relatives à la gestion du syndic et, de manière générale, à l'administration de la copropriété, est fixée au minimum à **15 euros par jour de retard**, au-delà du délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical.

USGC
UNION DES SYNDICATS DE GRANDES COPROPRIÉTÉS

Nous vous remercions de bien vouloir régler votre cotisation par retour après avoir complété le cadre ci-dessus. Ce document tient lieu de justificatif.

Appel à cotisation 2020 pour les membres adhérents

Il a été décidé, lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 mars 2019, que le montant de la cotisation annuelle – valable aussi pour 2020 – pour participation à l'USGC est fixé à :

- ❑ Copropriété <300 lots principaux ..... 110 €
- ❑ Copropriété 300<500 lots principaux ..... 220 €
- ❑ Copropriété 500<1000 lots principaux ..... 330 €
- ❑ Copropriété 1000<3000 lots principaux ..... 440 €
- ❑ Copropriété >3000 lots principaux ..... 1100 €

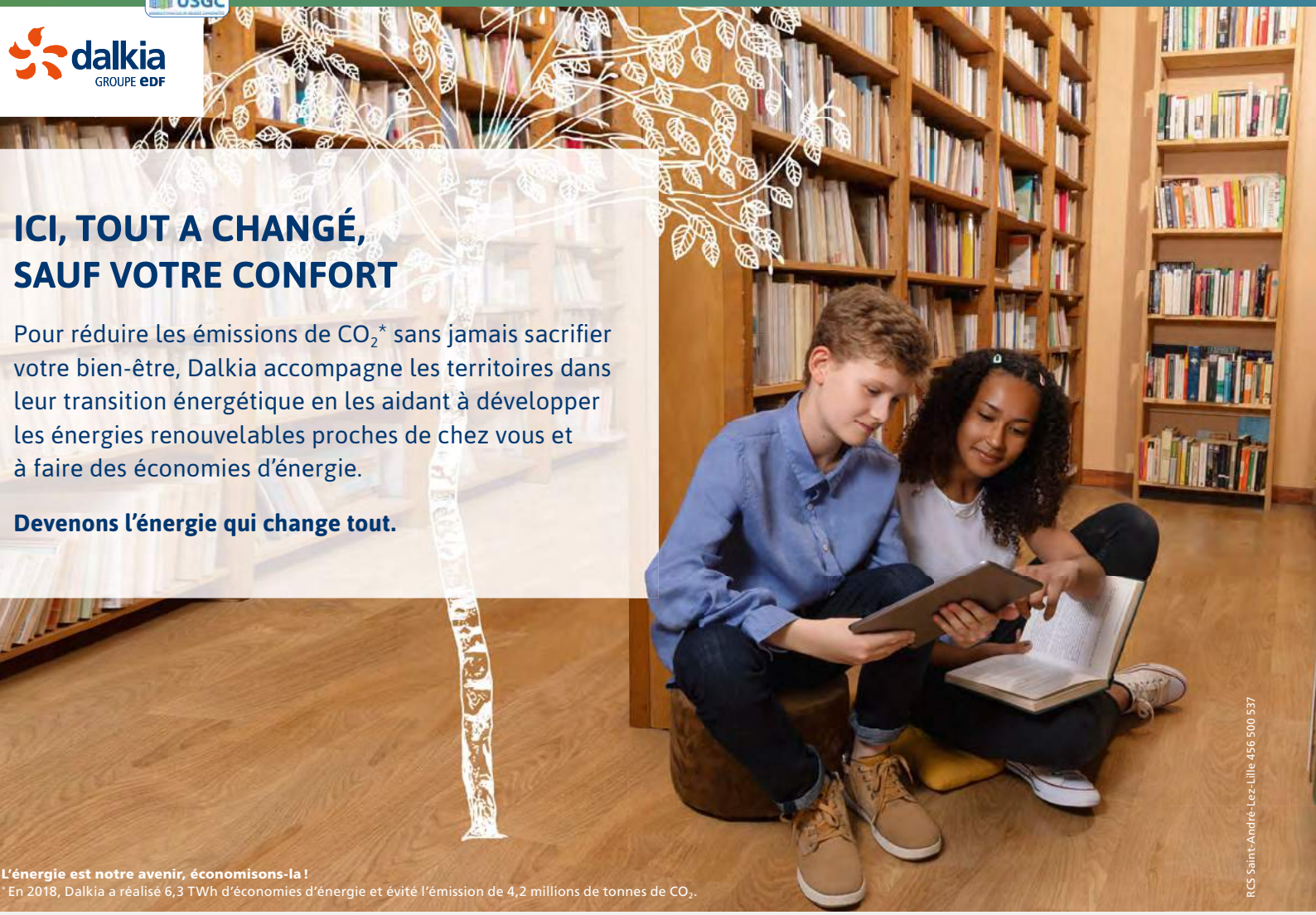
Nom de la Copropriété .....
Président .....
Représenté par .....
Adresse .....
Code Postal ..... Ville .....
Nombre de lots principaux .....
Montant de cotisation des membres :
☐ 110 € ☐ 220 € ☐ 330 € ☐ 440 € ☐ 1100 €
Nom .....
Qualité .....

Signature

CADRE RÉSERVÉ AU SECRÉTARIAT

Mode de règlement ☐ Chèque ☐ Virement ☐ Espèces
Date du chèque .....
Reçu le .....
Encaissé le .....

dalkia GROUPE EDF



ICI, TOUT A CHANGÉ, SAUF VOTRE CONFORT

Pour réduire les émissions de CO_2* sans jamais sacrifier votre bien-être, Dalkia accompagne les territoires dans leur transition énergétique en les aidant à développer les énergies renouvelables proches de chez vous et à faire des économies d'énergie.

Devenons l'énergie qui change tout.

L'énergie est notre avenir, économisons-la !

* En 2018, Dalkia a réalisé 6,3 TWh d'économies d'énergie et évité l'émission de 4,2 millions de tonnes de CO_2.

RCS Saint-André-Lez-Lille 456 500 537

PARTENAIRES DE L'USGC

AIRPUR VENTILATION
AkzoNobel
ANCOTEC
atic
AustinKelsen
CABINET BESSÉ
Cabinet Devorsine
CITI LIFT Groupe A2A
COMANDEX
COULON SA
dalkia GROUPE EDF
EDF
ELIEZ
energie et service Générateur d'économies
enerLis
ENGIE Cofely
jfr isole ravale embellit
IPE AIR ÉTANCHÉITÉ
LA RATIONNELLE Propreté & Multiservices
Fenêtres LORENOVE
MARTEAU
MeilleureCopro
monimmeuble
PCD Peinture Couleurs Décoration
peinteco
POUGET Consultants
sikkens SOLUTIONS
SYNEVAL Courtier en syndic
videoconsult.fr
WAAT