



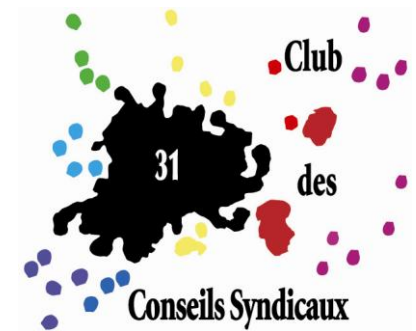
# « LOI ALUR » POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT ET UN URBANISME RÉNOVÉ

## Les évolutions dans le domaine de la copropriété

1<sup>ère</sup> session

Adil 31

Club des CS de la Haute-Garonne



13 mars 2014

# LE PARCOURS LÉGISLATIF D'ALUR

- Projet de loi adopté par la Commission Mixte Paritaire du Sénat le 20/02/2014
- Saisine du Conseil Constitutionnel 24/02/2014 portant sur 4 articles : encadrement des loyers, rédaction actes de cession de parts sociales des SCI par experts comptables, renforcement des compétences et contrôle permanent pour professionnels de l'immobilier, régime d'autorisation temporaire des locations saisonnières
- Validation du Conseil Constitutionnel 20 mars 2014
- Entrée en vigueur : promulgation de la Loi par le Président de La République et publication au Journal Officiel



# OBJECTIF DE LA LOI ET COMPOSITION

- Combattre la crise du logement illustrée par : augmentation des prix, pénurie de logements, baisse du pouvoir d'achat
- **177 articles autour de 4 titres :**
  - 1) Favoriser l'accès de tous à un logement abordable
  - 2) Lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées**
  - 3) Améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement
  - 4) Moderniser l'urbanisme pour permettre une transition écologique des territoires



# DES ÉVOLUTIONS EN MATIÈRE DE COPROPRIÉTÉ

## ○ Création du registre d'immatriculation des copropriétés :

*But* : connaître les copropriétés, repérer les dysfonctionnements

- Inscription par le syndic sinon le syndicat est privé des aides possibles des collectivités et sanctions financières pour le syndic
- Informations : identité, données financières actualisées, données relatives au bâti
- Entrée en vigueur : 1/01/2017 pour les copros de + de 200 lots, 1/01/2018 pour les copros entre 50 et 200 lots, 1/01/2019 pour les copros de - de 50 lots



# DES ÉVOLUTIONS EN MATIÈRE DE COPROPRIÉTÉ

## ○ Renforcement de l'information des acquéreurs de lots de copropriété :

- Mentions obligatoires dans les annonces relatives à la vente d'un lot : statut immeuble, nombre de lots et de copropriétaires, moyenne de la quote-part annuelle du BP, désignation administrateur provisoire, mandataire ad hoc ou mesures de sauvegarde
- Mentions de la surface habitable (à définir par décret) en cas de vente (à distinguer de la surface Loi Carrez)
- Annexes obligatoires à l'acte de vente : une dizaine de documents en + du diagnostic technique

## ○ Information des acquéreurs et des copropriétaires : création de la fiche synthétique

- Contenu (à fixer par décret): données financières et techniques essentielles
- Document établi chaque année par le syndic (à défaut, encourt révocation de son mandat)



# DES ÉVOLUTIONS EN MATIÈRE DE COPROPRIÉTÉ

## ○ Mesures relatives au syndic :

- *Mise en concurrence des contrats de syndic* : désignation du syndic après mise en concurrence par le CS de plusieurs projets de contrats de syndic
- *Changement de syndic* : mesures pour éviter les blocages en cas de démission, d'empêchement ou de carence
- *Rémunération et contrat de syndic* :

Obligation d'établir un contrat-type (défini par décret)

La rémunération est désormais forfaitaire.

Honoraires supplémentaires dans 2 cas :

- ✓ prestations particulières (définies par décret)
  - ✓ Honoraires spécifiques en cas de travaux
- *Mise en application dès la parution des décrets sur le contrat-type et les prestations particulières (pour les contrats en cours : décret)*



# DES ÉVOLUTIONS EN MATIÈRE DE COPROPRIÉTÉ

- **Elargissement des missions du syndic :**
  - renforcement mission d'information auprès des copropriétaires : mise à dispo du carnet d'entretien
  - information des occupants sur les décisions d'AG
  - à partir du 1/01/2015 : accès en ligne sécurisé aux documents de la copro pour les copropriétaires et le CS (accès différencié)
  - Avant AG : mise à disposition d'une note sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'ECS
  - inscription au registre d'immatriculation et transmission des données
  - précision sur la collaboration entre le syndic et le CS (BP)



# DES ÉVOLUTIONS EN MATIÈRE DE COPROPRIÉTÉ

- **Nouvelles questions à soumettre à l'AG :**
  - *gestion des archives* : majorité absolue, aux frais du syndicat, pas de rémunération complémentaire pour le syndic
  - *contrat d'assurance responsabilité civile du syndicat* : majorité simple
  - *cas des conventions passées entre le syndicat et un tiers lié au syndic directement ou non* : préciser la nature des liens, majorité simple





# DES ÉVOLUTIONS EN MATIÈRE DE COPROPRIÉTÉ

## ○ Compte séparé :

Obligation d'ouverture d'un compte bancaire séparé au nom du syndicat (choix banque : syndic sauf décision AG à la majorité absolue –art. 25)

Copie des relevés de compte à disposition du CS

Pas de rémunération spécifique pour le syndic

Dispense peut être accordée pour les syndicats **de 15 lots au plus** (petite copropriété) et si syndic professionnel

Ouverture d'un 2<sup>nd</sup> compte séparé pour les sommes versées au titre du fonds travaux

Sanction : nullité de plein droit du mandat dans les 3 mois suivant sa désignation

Délai : 1 an après la promulgation de la loi



# DES ÉVOLUTIONS EN MATIÈRE DE COPROPRIÉTÉ

## ○ **Fonds travaux obligatoire :**

A compter du 1/01/2017, pour faire face à la réalisation des travaux à venir

*Dispense* : copropriété de moins de 10 lots et copropriété dont le DTG montre absence de besoin de travaux au cours des 10 prochaines années

Modalités d'affectation du fonds travaux et cotisation annuelle (min 5% du BP) : décision d'AG

Compte séparé ouvert au titre du fonds travaux



# DES ÉVOLUTIONS EN MATIÈRE DE COPROPRIÉTÉ

## ○ Diagnostic technique global :

*Pourquoi ?* Examen de la situation patrimoniale de l'immeuble et projection de travaux nécessaires sur les 10 ans à venir

*Objectifs :* connaître l'état global de l'immeuble et envisager des travaux

A compter du 1/01/2017, toute copropriété à destination totale ou partielle d'habitation fait l'objet d'un DTG

L'AG se prononce sur la réalisation et les modalités du DTG (majorité simple) donc possibilité de décider de ne pas le faire

*Contenu :* analyse état apparent parties communes et équipements communs, respect réglementation, améliorations possibles + DPE ou audit énergétique



# DES ÉVOLUTIONS EN MATIÈRE DE COPROPRIÉTÉ

## ○ Diagnostic technique global :

*Contenu (suite)* : liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble + évaluation sommaire des coûts

Le DTG est présenté à l'AG qui doit se prononcer sur un plan pluriannuel de travaux et modalités de mise en œuvre (contenu, calendrier, coûts, financements, choix maître d'œuvre)

Le carnet d'entretien intègre la liste des travaux fixée dans le DTG.

Le DTG est réalisé par un professionnel disposant de compétences spécifiques (attente décret)



# DES ÉVOLUTIONS EN MATIÈRE DE COPROPRIÉTÉ

## ○ Abaissement des majorités :

*Rappel des règles de majorité :*

- *Majorité simple (art.24) : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés*
- *Majorité absolue (art.25) : majorité des voix des copropriétaires*
- *Double majorité (art. 26) : majorité des membres du syndicat représentant les 2/3 des voix*



# DES ÉVOLUTIONS EN MATIÈRE DE COPROPRIÉTÉS

## ○ Abaissement des majorités :

Définition d'une liste de travaux qui seront décidés à la majorité simple :

- Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, à la préservation de la sécurité des occupants
- Les travaux prescrits dans le cadre d'une opération de restauration immobilière
- Les modalités de réalisation des travaux rendus obligatoires par un arrêté de péril ou par un arrêté d'insalubrité
  - la décision de faire un DTG



# DES ÉVOLUTIONS EN MATIÈRE DE COPROPRIÉTÉS

- **Abaissement de la double majorité à la majorité absolue pour notamment:**

Les travaux d'amélioration

Les travaux de transformation, addition ou amélioration

L'individualisation des contrats de fournitures d'eau

*A noter : la passerelle de l'article 25-1 permettant de basculer de la majorité absolue à la majorité simple lorsque la projet a recueilli le 1/3 des voix ne sera pas applicable aux travaux de transformation, addition ou amélioration ainsi qu'aux travaux nécessaires à l'individualisation des contrats de fourniture d'eau.*



# DES ÉVOLUTIONS EN MATIÈRE DE COPROPRIÉTÉ

- **Travaux d'économies d'énergie** : dispense de plan de travaux d'économie d'énergie ou de CPE dans le cas où, suite au DTG, le plan pluriannuel de travaux inscrit à l'OJ prévoit des travaux d'économie d'énergie

- **Protection du syndicat en cas d'impayés de charges :**

*En cas d'opposition sur des créances dues et si le vendeur fait opposition au versement, en l'absence d'accord dans les 3 mois, les sommes sont automatiquement versées au syndic. Le vendeur peut contester l'opposition devant le tribunal.*

*Eviter l'acquisition de lots par des copropriétaires en impayés ou des personnes en lien avec lui : le syndic doit être informé du nom de l'acquéreur et désormais de son conjoint avant la signature de l'acte de vente.*

Le syndic doit délivrer un certificat de bon paiement des charges. A défaut, la vente ne peut être conclue.





# DES ÉVOLUTIONS EN MATIÈRE DE COPROPRIÉTÉ

- **Protection du syndicat en cas d'impayés de charges** : en cas de signature d'un avant-contrat, possibilité de régularisation pour le débiteur (1 mois après la notification)
- **Mesures relatives à l'emprunt collectif souscrit par le syndicat** : les sommes peuvent être prélevées sur le compte de chaque copropriétaire (autorisation d'AG).
- **Préfinancement des subventions publiques** : caution solidaire facultative. Les décisions d'attribution des subventions sont transmises à l'organisme prêteur par le syndic.
- **Pouvoirs en AG** : extension de la liste des personnes ne pouvant recevoir mandat aux salariés du syndic, leurs conjoints, leurs ascendants ou leurs descendants



# DES ÉVOLUTIONS EN MATIÈRE DE COPROPRIÉTÉ

- **Privilège immobilier spécial** : il porte également sur le fonds de prévoyance, les dommages-et-intérêts, les dépens
- **Frais de procédure** : les honoraires perçus par le syndic au titre du recouvrement des charges ne peuvent dépassés un montant fixé par décret
- **Réception des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives** : le syndicat est désigné maître d'ouvrage jusqu'à la réception de ces travaux
- **Obligation légale d'assurance** : elle incombe désormais aux syndicats de copropriété au titre de leur responsabilité civile. En cas de refus d'assurance, la copropriété concernée peut saisir le Bureau Central de Tarification (BCT) qui désignera une assurance et fixera le montant de la prime. Conditions garanties et montant franchise : attente décret



# MERCI DE VOTRE ATTENTION



**ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE  
D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT**

**Adil 31**

**4 rue Furgole**

**31 000 Toulouse**

**05 61 22 46 22**

**[www.adil31.org](http://www.adil31.org)**

L'Adil est un organisme sous convention avec le Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement dont le rôle, défini par le Code de la Construction et de l'Habitation, est d'être un centre d'informations juridiques en droit immobilier animés par des professionnels qualifiés. Nos conseils sont neutres, objectifs et gratuits.

