



LOI ALUR ET COPROPRIÉTÉ : LES PRINCIPALES MESURES

LE COMPTE BANCAIRE SÉPARÉ DEVIENT OBLIGATOIRE

Le syndic a l'obligation d'ouvrir un compte bancaire séparé pour les immeubles de plus de 15 lots au nom du syndicat sans possibilité de faire voter une dispense par l'assemblée générale. Le non-respect de cette obligation emportera la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Sur ce compte bancaire sera versé l'ensemble des provisions, qu'elles soient issues ou non du budget prévisionnel sans qu'il puisse y avoir de convention de fusion ou de compensation avec un autre compte. Le syndic devra mettre à la disposition des membres du conseil syndical une copie des relevés périodiques de ce compte.

MNG IMMO informe les copropriétaires qu'il ne travaille qu'en compte séparé et jusqu'à présent sans frais complémentaires.

LA MISE EN PLACE D'UN EXTRANET COPROPRIÉTÉ

Tout syndic professionnel devra être tenu de proposer un « extranet copropriété » sécurisé, à compter du 01.01.2015. Les copropriétaires trouveront sur cet extranet un certain nombre de documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble, avec un accès différencié entre les membres du syndicat et ceux du conseil syndical selon la nature des documents mis en ligne. Chaque syndic pourra également proposer des moyens de paiement en ligne sécurisés.

MNG IMMO a d'ores et déjà mis en place cet extranet, sans contrepartie financière, auprès de ses copropriétés dès 2012.

L'INSTAURATION D'UN CONTRAT DE SYNDIC TYPE

La loi prévoit que le contrat de syndic respecte un contrat type défini par décret. Par ailleurs, le syndic qui souhaite renoncer à son mandat a l'obligation de respecter un préavis de trois mois.

LA RÉMUNÉRATION DU SYNDIC

La rémunération du syndic sera déterminée de manière forfaitaire. Toutefois, une rémunération spécifique complémentaire pourra être perçue à l'occasion de prestations particulières qui seront définies par décret. La révision de cette liste fera l'objet d'une concertation tous les deux ans entre le ministre du Logement et le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière. Par ailleurs, les rémunérations spécifiques complémentaires perçues par le syndic dans le cadre de l'établissement de l'état daté ou du recouvrement de créances ne pourront excéder un montant qui sera fixé par décret (à paraître).

L'IMMATRICULATION DES COPROPRIÉTÉS

Afin de faciliter la connaissance des pouvoirs publics sur l'état des copropriétés et la mise en œuvre des actions destinées à prévenir la survenance de dysfonctionnements, les copropriétés à usage partiel ou total d'habitation devront faire l'objet d'une immatriculation sur un registre national. Pour les copropriétés existantes, cette tâche serait dévolue au syndic. Les informations devront être mises à jour et les données financières devront être transmises à l'issue chaque exercice comptable. Pour les immeubles neufs et pour ceux mis en copropriété, les démarches d'immatriculation incombent aux notaires. L'obligation d'immatriculation intervient pour les immeubles de plus de 200 lots avant le 31 décembre 2016, ceux qui comportent plus de cinquante lots avant le 31 décembre 2017, les autres avant le 31 décembre 2018. L'absence d'immatriculation pourra donner lieu à des sanctions.

L'ÉTABLISSEMENT D'UNE FICHE SYNTHÉTIQUE

Le syndic établira et mettra à jour une fiche synthétique de l'immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation, regroupant les données financières et techniques de la copropriété. Le contenu de ce document sera défini par décret. Cette fiche devra être réalisée pour les immeubles de plus de 200 lots avant le 31 décembre 2016, pour ceux qui comportent plus de cinquante lots avant le 31 décembre 2017, et pour les autres avant le 31 décembre 2018.

LA SIMPLIFICATION DES RÈGLES DE MAJORITÉ

Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants sont dorénavant votés à la majorité simple de l'article 24 au lieu de la majorité de l'article 25. Il en va de même pour les modalités de réalisation des travaux rendus obligatoires en vertu de textes. Relèvent dorénavant de la majorité absolue de l'article 25 les travaux comportant transformation, addition ou amélioration ainsi que la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau, qui relevaient jusqu'à présent de la double majorité de l'article 26.

LES NOUVELLES MODALITÉS DE CONSULTATION DES PIÈCES JUSTIFICATIVES

Les modalités de consultation des pièces justificatives que tout copropriétaire peut examiner entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, seront fixées par un décret (à paraître).

LES INFORMATIONS DES OCCUPANTS DE L'IMMEUBLE

Le syndic doit informer les occupants de l'immeuble des décisions importantes communes prises en assemblée générale par voie d'affichage.

LE FONDS DE TRAVAUX OBLIGATOIRE

A partir du 1.01.2017, un fonds de travaux est instauré dans toutes les copropriétés à usage partiel ou total d'habitation comprenant au moins dix lots. Il sera mis en place cinq ans après la réception de l'immeuble. Il sera alimenté par une cotisation annuelle dont le montant est déterminé par l'assemblée générale mais qui ne pourra être inférieur à 5 % du budget prévisionnel. L'ensemble de ces cotisations seront obligatoirement versées sur un compte bancaire séparé, distinct de celui destiné à recevoir toutes les sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat au titre des charges courantes. Pour les copropriétés de moins de dix lots, la constitution d'un fonds de prévoyance sera laissée à la libre appréciation de l'assemblée générale qui se prononcera à l'unanimité. Le fonds de travaux servira à financer les travaux décidés par l'assemblée générale hors budget prévisionnel ainsi que ceux prescrits par les lois et règlements. Les sommes qui seront versées au titre de ce fonds de prévoyance seront attachées au lot et resteraient acquises définitivement au syndicat de copropriété. Elles ne donneront lieu à aucun remboursement par le syndicat au vendeur à l'occasion de la vente de son lot. Une exception est toutefois prévue à l'instauration d'un tel fonds dans l'hypothèse où le diagnostic technique global de l'immeuble ne ferait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années.

LA RÉALISATION D'UN DIAGNOSTIC GLOBAL DE L'IMMEUBLE

A partir du 1.01.2016, l'assemblée générale devra se prononcer sur la réalisation d'un diagnostic global de l'immeuble en vue d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux. Il comportera une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble, un état de la situation du syndicat au regard des obligations légales et réglementaires au titre du code de la construction et de l'habitation, une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble et un DPE. Il fera enfin apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble.

L'ASSURANCE COPROPRIÉTAIRE BAILLEUR

Les copropriétaires occupants ou bailleurs ont l'obligation de souscrire une assurance couvrant les risques de responsabilité dont ils pourraient répondre.

LES NOUVELLES OBLIGATIONS EN CAS DE VENTE D'UN LOT

En cas de vente portant sur un lot de copropriété ou de cession d'un droit réel immobilier relatif à un lot dans un immeuble à usage total ou partiel d'habitation, certains documents devront être annexés à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique (en sus du dossier de diagnostics techniques) :

- 1. les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble (fiche synthétique de la copropriété, règlement de copropriété et état descriptif de division ainsi que les actes publiés les modifiant, procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années) ;
- 2. les documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur (montant des charges du budget prévisionnel et hors budget prévisionnel payé par le vendeur au titre des deux exercices

comptables précédant la vente, sommes pouvant rester dues par le vendeur au syndicat et sommes qui seront dues par l'acquéreur, état global des impayés de charges au sein du syndicat et dette vis-à-vis des fournisseurs, le cas échéant montant des cotisations au fonds de prévoyance versées par le vendeur au titre de son lot) ;

- 3. le carnet d'entretien de l'immeuble ;
- 4. l'attestation comportant la superficie de la partie privative du lot vendu ;
- 5. une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété, dont le contenu sera fixé par arrêté ;
- 6. le cas échéant, le diagnostic technique global et le plan pluriannuel de travaux.

Lorsque certains de ces documents ne seront pas annexés à l'acte de vente notifié, le délai de rétractation ou de réflexion de sept jours ne courra qu'à compter du lendemain de la communication de ceux-ci à l'acquéreur.

Le syndic devra procéder à certaines vérifications lors de la vente d'un lot

Il devra fournir au notaire un certificat attestant que l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société acquéreur, leurs conjoints ou partenaires pacsés, dont le notaire lui donnera les noms, ne sont pas déjà copropriétaires dans l'immeuble concerné par la mutation et dans l'affirmative qu'ils sont à jour de leurs charges. Si tel n'est pas le cas, la vente ne pourra être conclue et l'acquéreur disposera de trente jours pour régler sa dette ; à défaut, l'avant-contrat éventuellement signé sera réputé nul aux torts de l'acquéreur.