

ACCOMPAGNER LE CHANGEMENT

La loi ALUR bouleverse les règles en matière de location et modifie profondément la loi de 1965 sur les copropriétés. Bien sûr il a de quoi désorienter les propriétaires, mais rassurez-vous, avec la succession des réformes intervenues depuis une quinzaine d'année, nos équipes sont habituées à gérer ce type de changements. Nous n'avons pas attendu la publication de la loi ALUR au Journal officiel, le 26 mars dernier, pour nous préparer à son application.

De tout temps, le Cabinet SAFAR a su anticiper et accompagner les évolutions de ses métiers. Il a souvent été précurseur et a déjà mis tout en œuvre pour faire face aux nouvelles obligations. L'espace extranet, qui devient obligatoire pour l'ensemble des syndicats à compter de 2015, est à la disposition de nos clients depuis 1999. L'envoi des appels de charges et des appels de loyers est déjà en phase opérationnelle depuis 2012 lorsque le client le demande. Les convocations d'assemblée générale par voie dématérialisée ont été testées et validées en 2013. En un mot, nous sommes prêts et nous vous aiderons à appliquer les nouvelles dispositions au mieux de vos intérêts.

OLIVIER SAFAR et PATRICK SAFAR

Les premiers changements pour la copropriété

Visant à lutter contre la dégradation des copropriétés et renforcer la transparence de leur gestion, la loi ALUR ajoute vingt nouveaux articles à la loi de 1965 et modifie près de la moitié des articles existants. Le Cabinet SAFAR a déjà anticipé les innovations qui contribuent à une gestion efficace et à la maîtrise des charges. En revanche, nous nous interrogeons sur la pertinence de certaines mesures qui vont, au contraire, alourdir les tâches administratives de votre syndicat et risquent de peser sur le budget de la copropriété.

Nous vous donnons ici un aperçu des dispositions applicables immédiatement et vous invitons à consulter notre page Facebook sur www.facebook.com/GroupeSafar pour plus de précisions.

L'obligation légale d'assurance

Le syndicat des copropriétaires et tous les copropriétaires individuellement ont désormais l'obligation de s'assurer contre les risques de responsabilité civile. Les copropriétaires occupants souscriront une assurance habitation, les bailleurs une assurance « propriétaire non-occupant ».

Le compte bancaire séparé

La possibilité de voter la dispense d'ouverture d'un compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires est supprimée pour toutes les copropriétés de plus de 15 lots

principaux. Cette mesure entre en vigueur à compter du renouvellement du mandat de syndicat et au plus tard pour le 26 mars 2015.

Des règles de majorité allégées pour le vote des travaux

Un entretien régulier est un bon moyen d'éviter la dégradation de la copropriété. Or des travaux importants pour la conservation de l'immeuble sont trop souvent reportés faute d'obtenir les majorités requises en assemblée générale. Pour lever cet obstacle, la loi ALUR facilite la prise de décision.

La majorité simple de l'article 24 suffit désormais pour tous les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ou à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants. Plus question de retarder la réfection des toitures ou de l'étanchéité, ou les travaux de mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement prévus par la législation pour l'amélioration de l'habitat. Cette mesure permettra également d'éviter certaines situations absurdes qui mettaient la copropriété en





faute lorsque la majorité absolue de l'article 25 ne pouvait être atteinte pour des travaux rendus obligatoires par la réglementation.

La majorité simple de l'article 24 suffira également pour le vote des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite et des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives aux frais des copropriétaires des lots concernés.

Les travaux de transformation, d'addition ou d'amélioration ainsi que les travaux d'individualisation des contrats de fourniture d'eau peuvent maintenant être votés à la **majorité absolue de l'article 25** au lieu de la double majorité de l'article 26. Cependant, ils ne bénéficient pas de la possibilité d'un second vote à la majorité simple s'ils ont recueilli au moins les deux tiers des voix lors du premier vote. Par ailleurs, les opérations de surélévation de l'immeuble ne nécessitent plus un vote à l'unanimité mais seulement la double majorité.

A compter du 1^{er} janvier 2017, d'autres mesures contribueront également à la préservation de l'immeuble, avec notamment la création d'un fonds travaux au moyen d'une cotisation annuelle représentant au moins 5 % du budget prévisionnel.

D'autres nouveautés à l'ordre du jour de l'assemblée générale

Le syndic établira le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical, comme il le fait déjà pour l'ordre du jour de l'assemblée générale. Il doit inscrire à l'ordre du jour la question des travaux permettant le stationnement sécurisé des vélos lorsque l'immeuble n'en est pas équipé. Le syndic soumettra également au vote, à la majorité simple, toute convention passée entre le syndicat et le syndic ou une entreprise liée au syndic. La mise en concurrence des contrats de syndic doit être insérée à l'ordre du jour de l'assemblée générale par le conseil syndical. Enfin, il reviendra aux copropriétaires de décider, à la majorité absolue, de confier les archives de la copropriété à une société spécialisée aux frais du syndicat.

Des informations supplémentaires à fournir lors de la vente

Pour que les candidats acquéreurs aient une idée plus précise de la situation de la copropriété et du coût réel de leur futur logement, les vendeurs devront fournir plus tôt certaines informations.

L'annonce immobilière doit préciser si le bien est situé dans une copropriété et mentionner le nombre de lots, le montant moyen annuel de la quote-part de charges et les éventuelles mesures de sauvegarde dont la copropriété ferait l'objet.

Gestion locative : la loi ALUR modifie les règles

La loi ALUR instaure une série de nouvelles exigences pour les propriétaires bailleurs et de nouvelles règles généralement très favorables aux locataires. De nombreuses dispositions sont déjà entrées en vigueur et concernent aussi bien vos nouveaux contrats de location que vos contrats en cours. Il ne faut pas se précipiter et analyser chaque bail. Le Cabinet SAFAR s'attachera comme toujours à préserver vos intérêts et veillera à maintenir des relations sereines et de confiance avec vos locataires.

Pour aller à l'essentiel, nous vous présentons uniquement les dispositions applicables dès maintenant. Rendez-vous sur notre page Facebook pour une présentation plus détaillée de chaque mesure.

La loi ALUR renforce les droits des locataires

La loi ALUR étend les **critères de discrimination** à ceux du Code pénal et inclut l'âge, la grossesse et les caractéristiques génétiques. Elle encadre les **frais et charges** qui peuvent être facturés au locataire et impose des **informations supplémentaires**.

Le contrat de location doit mentionner le dernier loyer du locataire précédent et le montant des travaux effectués dans le logement depuis le dernier renouvellement du bail ou la fin du dernier contrat de location. Le locataire peut demander à **compléter l'état des lieux** dans un délai de 10 jours et le coût du **détecteur de fumée** est désormais à la charge du propriétaire.

La **régularisation des charges** doit être effectuée dans l'année qui suit leur exigibilité, à défaut le locataire pourra étaler sur 12 mois le paiement de l'éventuel supplément. De plus, les délais de prescription sont réduits, à **3 ans** pour toutes les actions dérivant d'un contrat de bail et un an seulement pour la révision du loyer.

La loi prévoit une indemnité pour le locataire si **des travaux dans son logement durent plus de 21 jours** (au lieu de 40 jours auparavant).

Le locataire bénéficie d'un **délai de préavis réduit à un mois** en zone tendue, s'il obtient un logement social, s'il est bénéficiaire de l'allocation adulte handicapé ou pour des raisons de santé.

Le **délai de restitution du dépôt de garantie** est réduit à un mois quand l'état des lieux de sortie est conforme à celui d'entrée. En copropriété, le solde doit être restitué un mois après l'approbation des comptes de l'immeuble. Une pénalité égale à 10 % du loyer mensuel par mois de retard est prévue si ces délais ne sont pas respectés.

Par ailleurs, le **propriétaire peut assurer le logement pour le compte du locataire**, au lieu de résilier le contrat de location, et récupérer le montant de la prime par douzième à chaque paiement de loyer.

De nouvelles règles pour donner congé

Des règles plus strictes sont imposées au propriétaire pour la reprise du logement ou en cas d'acquisition d'un bien occupé. Le bail en cours doit être renouvelé pour 3 ans avant que l'acquéreur (particulier ou SCI) puisse délivrer congé pour vente. Le bailleur qui veut récupérer le logement pour lui-même ou un proche, devra attendre au moins 2 ans pour donner congé. Le congé pour reprise doit désormais mentionner la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise et le propriétaire doit justifier du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise du logement.

A la promesse de vente, l'acquéreur recevra le règlement de copropriété, les procès verbaux des trois dernières assemblées générales et les documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire (sauf pour les copropriétés comportant moins de 10 lots principaux dont le budget est inférieur à 15 000 euros) ainsi que le carnet d'entretien.

S A F A R
 ADMINISTRATEUR DE BIENS

 49, avenue de la Grande Armée
 75116 Paris
 Tél : 01 58 05 40 00
 Fax : 01 42 67 98 65
 E-mail : gerance@safar.fr
 copropriete@safar.fr

 Olivier SAFAR - olivier.safar@safar.fr
 Patrick SAFAR - patrick.safar@safar.fr

www.safar.fr