

LOI ALUR, UNE INFLATION DE NOUVELLES MESURES

La loi ALUR (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) a été votée par le Parlement le 20 février 2014. Les mesures concernant la copropriété et les relations entre propriétaires bailleurs et locataires ont été hélas peu remaniées au cours du débat parlementaire. Seule bonne nouvelle, la Garantie Universelle des Loyers (GUL), dont l'entrée en vigueur est prévue pour le 1^{er} janvier 2016, a subi plusieurs séries de modifications qui en ont progressivement vidé la substance. Elle n'aura d'universelle que le nom car elle devient une option assortie de contraintes réduisant encore son intérêt.

L'obligation du compte bancaire séparé s'applique dès l'échéance du mandat en cours et au plus tard dans l'année qui suit. De même, l'immatriculation des copropriétés est applicable immédiatement.

En revanche, d'autres dispositions ont besoin d'un décret d'application, comme la définition des prestations particulières dans le contrat de syndic. Ce sera le cas aussi pour l'encadrement des loyers dans les zones tendues, à moins que le Conseil Constitutionnel ne remette en question tout ou partie du dispositif.

OLIVIER SAFAR et PATRICK SAFAR

Votre syndic professionnel, une sécurité pour la copropriété

Alors que depuis des années chacun s'efforce de maîtriser l'évolution des charges, la loi ALUR ajoute de nouvelles obligations pour les copropriétés et de nouvelles règles pour les professionnels qui les gèrent. Pourtant, peu de domaines d'activité sont autant réglementés et surveillés que celui du syndic de copropriété, soumis à la fois à la réglementation des professions immobilières, à celle de la copropriété et à la législation sur les sociétés commerciales.

La sur-réglementation pèse sur la copropriété

Comme toutes les législations précédentes, la loi ALUR invoque l'objectif de transparence pour créer un nouveau dispositif d'information dans les copropriétés, et autant de nouvelles obligations administratives pour le syndic : immatriculation

des copropriétés, fiche synthétique de copropriété, informations et documents supplémentaires à fournir lors de la vente de biens en copropriété...

A cet arsenal s'ajoute la remise au syndic chaque année des attestations d'assurances des propriétaires occupants et non occupants et l'obligation des comptes bancaires

séparés, la fausse bonne idée qui complique le travail du comptable et bénéficie surtout aux banques. Pour le Groupe SAFAR, la vraie transparence ne signifie désormais plus uniquement « toujours plus d'information », mais plutôt la bonne information, claire, rigoureuse et accessible. En cela, nous avons anticipé depuis longtemps déjà certaines nouvelles





obligations de la loi ALUR avec en permanence la volonté de réduire les coûts pour les copropriétaires.

Cependant, parmi les nouvelles obligations, nous noterons quelques points positifs, comme la constitution de fonds de prévoyance (pour les immeubles de plus de 10 lots) ou d'un fonds de provision pour travaux, la création d'un diagnostic technique global afin d'élaborer un plan pluriannuel de travaux pour la conservation de l'immeuble, ou encore la mise à disposition d'un extranet donnant accès aux documents de la copropriété, extranet déjà existant chez Safar depuis 1999.

Votre syndic professionnel est un gage de sécurité

Comme toujours, la loi intervient pour réglementer des excès et abus, alors qu'il suffirait souvent de veiller au respect des textes existants plutôt que d'en créer de nouveaux.

En tant que professionnel de l'immobilier, votre syndic est soumis aux obligations de la loi Hoguet. Il doit être titulaire d'une carte professionnelle, soumise à des conditions d'aptitude professionnelle et de moralité, et doit souscrire une assurance responsabilité civile professionnelle couvrant les risques liés à l'exercice de sa profession. De plus, pour le maniement de fonds, il doit obligatoirement disposer d'une garantie financière spécifique auprès d'une banque ou d'une organisation professionnelle qui exerce un contrôle régulier et approfondi.

Le professionnalisme du syndic et son respect des réglementations en vigueur sont autant de sécurités pour l'immeuble et pour les copropriétaires. La surenchère en matière de réglementation et d'obligations ne fait qu'augmenter les coûts pour la copropriété.

Vers la suppression du tarif réglementé du gaz pour la copropriété

Depuis le 1^{er} juillet 2007, l'ouverture à la concurrence du marché du gaz et de l'électricité a fait cohabiter les tarifs réglementés, fixés par le gouvernement, avec des offres aux tarifs du marché, librement déterminés par les fournisseurs. L'envolée des prix du pétrole a dans un premier temps dissuadé les consommateurs d'abandonner les tarifs réglementés par crainte de ne plus maîtriser l'évolution de leurs factures. Aujourd'hui, les mentalités et les pratiques ont évolué en faveur de la mise en concurrence et de la recherche du meilleur prix. Le gouvernement a profité du vote de la loi sur la consommation pour mettre le droit français en conformité avec la législation européenne visant à éteindre progressivement la tarification réglementée de l'énergie afin de garantir la libre concurrence.

La suppression des tarifs réglementés du gaz naturel ne concerne pas les particuliers mais tous les gros consommateurs et parmi eux les syndicats de copropriété. Elle se fera par étapes et interviendra au 1^{er} janvier 2015 pour les syndicats de copropriété dont le niveau de consommation est supérieur à 200 MWh/an (en pratique, tous les immeubles de plus de 20 logements) et au 1^{er} janvier 2016 pour ceux dont le niveau de consommation est supérieur à 150 MWh/an.

En pratique, une échéance à anticiper

Si votre copropriété est dotée d'un chauffage collectif au gaz naturel, votre syndic devra anticiper cette échéance et signer un nouveau contrat afin de garantir la continuité de la fourniture de gaz. En effet, le contrat de fourniture de gaz naturel au tarif réglementé souscrit avec GDF-Suez ou une entreprise locale de distribution deviendra caduque dès la suppression des tarifs réglementés.

Cela suppose bien sûr au préalable de comparer les différentes offres de marché proposées par l'ensemble des fournisseurs afin de choisir celle qui correspond le mieux aux besoins de la copropriété. **SAFAR a anticipé cette sortie et votre gestionnaire sera en mesure, lors de votre prochaine assemblée générale, de présenter des offres concurrentielles intéressantes.**



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

FINORGEST

49, avenue de la Grande Armée
 75116 Paris
 Tél. : 01 56 99 99 99
 Fax : 01 56 99 99 98
 E-mail : finorgest@safar.fr

CADOT BEAUPLET

63, rue André-Joineau
 93310 Le-Pré-Saint-Gervais
 Tél. : 01 48 45 88 62
 Fax : 01 48 45 71 96
 cadot-beauplet@safar.fr
 E-mail : fabrice.borocco@safar.fr

FINORGEST

AGENCE D'AULNAY

28, avenue Dumont - 93600 Aulnay-sous-Bois
 Tél : 01 48 66 60 16 - Fax : 01 48 79 04 29
 E-mail : finorgest-aulnay@safar.fr

Service Gestion Locative

Tél : 01 58 05 40 00 - Fax : 01 42 67 98 65
 E-mail : pierre.quinto@safar.fr

Service Location - Ventes

Tél : 01 58 05 40 00
 E-mail : pierre.quinto@safar.fr

Service Immobilier d'Entreprise

Tél : 01 40 68 75 00 - Fax : 01 56 99 99 98
 E-mail : bureau@safar.fr

www.safar.fr