

Les Échos de Morvan & Edgar Quinet

FONDÉ EN 1933

ÉTÉ 2016



Eric AUDINEAU
Avocat spécialiste en
droit de la copropriété

Les principales nouveautés en copropriété depuis la loi ALUR

1 - L'ENVOI DE LA CONVOCATION

L'envoi des convocations, procès-verbaux d'Assemblée générale ou des mises en demeure peut se faire par voie électronique, à condition que vous ayez donné votre accord exprès au syndic en lui communiquant une adresse e-mail. Le document est ensuite déposé avec une signature électronique entre les mains d'un tiers de confiance dûment habilité, puis on adresse à chacun des copropriétaires concernés un mail indiquant le code d'accès à une plate-forme sécurisée. Enfin, chacun doit envoyer un accusé de réception électronique, cet accusé et lui seul faisant courir le délai légal.

Cette façon de notifier des documents posent encore plusieurs questions importantes non résolues. Il convient donc de ne pas se "précipiter" et d'attendre que la cadre juridique soit totalement défini afin d'éviter l'insécurité juridique. En tout état de cause, les notifications sous forme électronique ne seront pas gratuites.

2 - L'ORDRE DU JOUR ET LES DOCUMENTS

L'ordre du jour est envoyé avec la convocation et les documents annexes. Vous pouvez avoir accès aux documents relatifs à la gestion de l'immeuble via un réseau en ligne sécurisé afin de pouvoir les consulter à distance. Toutefois, les copropriétaires peuvent décider de ne pas en bénéficier par un vote pris à la majorité.

3 - LE CHANGEMENT OU RENOUELEMENT DE SYNDIC

Si le mandat du syndic arrive à son terme, l'Assemblée générale doit voter son renouvellement ou son changement. Pour comparer les tarifs des différents syndicats mis en concurrence, vous pouvez vous reporter au contrat qui, depuis le 2 juillet 2015, est le même pour tous les syndicats. Il comprend un forfait de prestations de base auquel peuvent s'ajouter des honoraires supplémentaires uniquement pour les prestations particulières prévues par décret.

4 - L'EXISTENCE D'UN COMPTE SÉPARÉ

Tout syndic doit ouvrir un compte bancaire séparé au nom de chaque syndicat de copropriétaire qu'il gère. Seules les petites copropriétés, composées de 15 lots ou moins, sont dispensées de l'obligation d'avoir un compte séparé. A partir de 16 lots, il n'est plus possible d'y déroger. C'est le syndic qui choisit l'établissement bancaire sauf si l'Assemblée générale en décide autrement.

5 - L'EXAMEN DES COMPTES

Chaque année, le syndic doit rendre des comptes et présenter aux copropriétaires la manière dont il a géré les finances de la copropriété. Un nouveau document va être mis en place pour faciliter l'information des copropriétaires. Le syndic aura l'obligation d'établir "une fiche synthétique de la copropriété", mise à jour tous les ans et contenant les données financières et techniques essentielles. Elle devra être mise à disposition des copropriétaires, à compter du 31 décembre 2016 pour les copropriétés de plus de 200 lots, du 31 décembre 2017 pour celles de plus de 50 lots et du 31 décembre 2018 pour les autres.

6 - L'EXAMEN DU BUDGET PREVISIONNEL

Le conseil syndical doit être consulté par le syndic lors de l'établissement du budget prévisionnel. Le syndic devra indiquer aux copropriétaires le montant des travaux prévisionnels avant leur mise en œuvre et tenir deux comptes bancaires séparés. L'un sera réservé au budget prévisionnel, l'autre au "fonds travaux" (voir point suivant).

7 - LA CRÉATION DU FONDS TRAVAUX

A compter du 1er janvier 2017, tout copropriétaire doit participer à un fonds de travaux destiné à la réalisation de travaux à venir qui doit être au minimum de 5% du budget annuel de la copropriété... Il est possible de ne pas constituer un fonds de travaux :

- Si la copropriété comprend moins de 10 lots et si les copropriétaires le décident par un vote unanime;
- Si l'immeuble de la copropriété à moins de 5 ans
- Si le diagnostic global technique fait apparaître l'absence de besoin de travaux au cours des 10 années suivantes.

Les fonds correspondant doivent être placés sur un compte séparé spécifique ouvert au nom de la copropriété.

Ce fonds pourra être utilisé pour financer des travaux obligatoires, votés en Assemblée générale, ou des travaux urgents. En cas de vente, le syndic n'effectuera pas de remboursement au vendeur (le fonds est attaché aux lots et non aux copropriétaires) mais l'acte de vente pourra prévoir entre vendeur et acquéreur le remboursement du fonds de travaux.

Les travaux doivent faire l'objet d'un vote en assemblée générale.

A compter du 1er janvier 2017, le syndic devra soumettre en ASSEMBLÉE GÉNÉRALE, la réalisation d'un diagnostic technique global de l'immeuble. S'il est approuvé, il pourra aboutir au vote d'un plan de travaux sur plusieurs années.

8 - ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

Le syndic doit mettre à l'ordre du jour de l'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE la question de l'individualisation des frais de chauffage en vue d'installer des appareils permettant d'isoler la consommation de chaque logement. Ces appareils seront obligatoires en 2017.

9 - L'IMMATRICULATION DES COPROPRIÉTÉS

Les syndicats de copropriété ont désormais pour obligation de déclarer un certain nombre d'informations relatives à la copropriété, à l'immeuble et à sa gestion auprès du registre national d'immatriculation des copropriétés. Toute modification leur revient également.

Les syndicats devront avoir effectué ces déclarations avant le 31 décembre 2018. Mais ce délai peut être écourté en fonction de la taille de la copropriété :

- de 201 lots à plus : avant le 31 décembre 2016
- de 51 à 200 lots : avant le 31 décembre 2017

L'immatriculation de la copropriété étant obligatoire, elle devient un prérequis permettant aux copropriétés de bénéficier d'aides publiques ou de subventions.

