

Les Échos de

Le Manoir

Fondé en 1960

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 RENOUVELLEMENT DU 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.

# Les Échos de Le Manoir

Fondé en 1960

## NOS PETITES ANNONCES

### A Vendre...



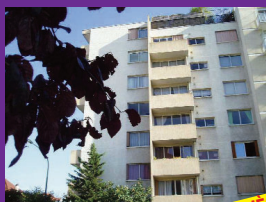
**STUDIO**

#### COURBEVOIE

Courbevoie, rue Parmentier. Dans bel immeuble de standing, beau studio occupé, bail meublé offrant entrée, séjour, cuisine américaine, salle de bains belle terrasse bien exposée et au calme, cave et parking en sous sol - Rentabilité : 9.300 euros/an

**210 000 € \***

Classe d'énergie : NC



**2 PIÈCES**

#### ASNIÈRES-SUR-SEINE

Asnières Flachat. Dans Immeuble Récent Ravalé 2 Pièces offrant : entrée, Séjour, chambre, cuisine salle de bains avec WC, Jardin Surelevé de 30 M² Plein soleil et cave Travaux A Prevoir

**210 000 € \***

Classe d'énergie : NC



**2 PIÈCES**

#### ASNIÈRES

Asnières quartier des Frères Chausson dans immeuble récent au confort moderne situé à 450 m de la station "Gabriel Péri". 2 pièces au 3<sup>ème</sup> étage offrant entrée, séjour avec terrasse, chambre, cuisine indépendante, salle de bains, wc, double orientation soleil et calme. Cave et parking en sous-sol.

**255 000 € \***

Classe d'énergie : D ---> 173 kWh



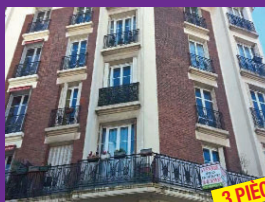
**2 PIÈCES**

#### COURBEVOIE

Courbevoie Gare, dans Immeuble récent, beau 2 pièces bien orienté, au calme et sur verdure et proche La Défense. Offrant : entrée, salle de bains, séjour avec cuisine américaine, chambre avec placard, balcon, cave et parking en sous-sol

**267 000 € \***

Classe d'énergie : D ---> 180 kWh



**3 PIÈCES**

#### COURBEVOIE

Courbevoie Bécon les Bruyères proche gare dans immeuble ancien avec ascenseur 3 pièces traversant, offrant : entrée, cuisine américaine équipée, séjour, 2 chambres, salle d'eau avec wc, cave

**360 000 € \***

Classe d'énergie : NC



**LOCAL**

#### COURBEVOIE

Courbevoie proche La Défense dans immeuble semi récent, local commercial de 49 M² en rez de chaussée sur rue, offrant : entrée, 3 bureaux, bloc sanitaires et double parking en sous sol

**198 000 € \***

Classe d'énergie : NC

(\*) Prix net hors frais notariés, d'enregistrement et de publicité foncière.

### A Louer...



**STUDIO**

#### BOIS COLOMBES

Bois Colombes Gare, Place de la Mairie, proximité des commerces et transports. Bel appartement exposé sud-ouest, comme un deux pièces au 2<sup>ème</sup> étage comprenant : entrée, séjour avec cuisine équipée ouverte, coin chambre en mezzanine, salle de douches avec wc. Parfait état, nombreux rangements.

Honoraires : 480 € TTC - Loyer : 839,00 € C.C.

Classe d'énergie : F ---> 426 kWh



**2 PIÈCES**

#### ASNIÈRES-SUR-SEINE

Asnières Hotel de Ville, immeuble récent de standing au 3<sup>ème</sup> étage avec ascenseur un appartement en parfait état de 2 pièces de 54 M² comprenant : entrée, séjour, 1 chambre, cuisine, salle de bains, wc, et balcon. Cave et parking. Disponible de suite.

Honoraires : 810 € TTC

Loyer mensuel C.C. : 1.225,00 €

Classe d'énergie : NC



**3 PIÈCES**

#### COLOMBES

Rue Félix Faure, proche gare et commerces, immeuble très récent. Au 3<sup>ème</sup> étage, un appartement 3 pièces 61 M², comprenant : entrée, séjour, 2 chambres, salle de bains, wc.

Honoraires : 909 € TTC

Loyer : 1 250,00 € C.C.

Classe d'énergie : B ---> 56,5 kWh



**4 PIÈCES**

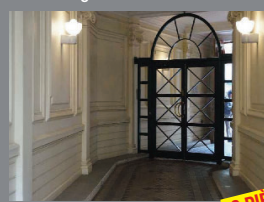
#### COURBEVOIE

Courbevoie Mairie. Bel immeuble ancien avec gardienne, au 5<sup>ème</sup> étage avec ascenseur, un appartement de 3/4 pièces principales comprenant : entrée, séjour, salle à manger, cuisine indépendante, salle de douches, wc et placards. Disponible au 24/06/2016.

Honoraires : 1 320 € TTC

Loyer mensuel C.C. : 1 645,00 €

Classe d'énergie : NC



**3 PIÈCES**

#### PARIS 08

Boulevard de Courcelles, proche place des Ternes. Immeuble ancien de standing avec gardien et ascenseur. Au 2<sup>ème</sup> étage, un appartement 3 pièces de 55 M² meublé et en parfait état comprenant : entrée, séjour, 2 chambres, cuisine US aménagée et équipée, salle de douches, wc.

Connection wifi, TV : 94 € par mois en sus.

Honoraires : 825 € TTC

Loyer mensuel C.C. : 1 929,00 €

Classe d'énergie : E ---> 245 kWh



**BUREAUX**

#### COURBEVOIE

Bureaux ou commerce à louer au pied de la défense. Au rdc 204 m² de bureaux cloisonnés et une salle cuisine/café. Au s/sol 216 m² comprenant une salle de réunion et pièces de stockage d'archives ou autres. L'ensemble est en parfait état. 7 Parkings inclus.

Honoraires : 12 600 € TTC - Loyer annuel HT/HC 84 000 € - 4 800 € de charges annuelles.

Classe d'énergie : NC

### **Vous aussi vous envisagez de vendre ou de louer votre bien ?**

Nous sommes à la recherche d'Appartements et Maisons pour répondre à la demande pressante de nos nombreux clients. Notre **équipe commerciale** peut vous apporter toute son expérience, son efficacité, sa rapidité d'intervention grâce à sa bonne connaissance du marché, la diversité de ses métiers et la souplesse de ses structures.

Contactez Véronique BARRIER qui se tient à votre disposition au :

**01 47 88 17 65**

8 avenue du Château du Loir - 92400 Courbevoie - e-mail : [contactlemanoir@lemanoiradb.fr](mailto:contactlemanoir@lemanoiradb.fr)

Autre Établissement : Morvan & Edgar Quinet - 22 rue Edgar Quinet - 92400 Courbevoie

Les informations susceptibles d'être recueillies par notre société font l'objet d'un traitement informatique destiné à la réalisation d'opérations de négociations immobilières. Conformément à la loi "informatique et libertés" du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent. Si vous souhaitez exercer ce droit et obtenir communication des informations vous concernant, veuillez vous adresser à notre siège social dont les coordonnées sont indiquées ci-dessus. Pour ne plus recevoir de courriers électroniques de notre part, veuillez nous envoyer à l'adresse e-mail indiquée ci-dessus un message électronique mentionnant en objet "désabonnement".

**www.lemanoiradb.com**

**POUR VENDRE - POUR LOUER - POUR GÉRER - POUR VENDRE - POUR LOUER - POUR GÉRER - POUR VENDRE**

BBDB - contact@bbdb.fr