

Information sur les principaux points de la loi ALUR (24 Mars 2014).

La loi DUFLOT - ALUR promulgué le 24 Mars 2014 insère dans la loi du 10 Juillet 1965 certaines obligations tant pour le syndic, les copropriétaires et les syndicats des copropriétaires, tel que :

* **Immatriculation des syndicats de copropriété**

- Recenser les copropriétés en difficultés,
- Prévenir leurs dysfonctionnements,
- Identifier l'immeuble
- A usage total ou partiel d'habitation,
- Date de construction,
- Nombres de lot et leurs affectations
- Règlement de copropriété,
- Carnet d'entretien,
- Procédures en cours,

- Création d'un registre national tenu par un établissement public et modalité de consultation fixé par décret (**non publié**),

* **Seront chargés de cette tâche :**

- Notaires pour les immeubles neufs,
- Syndic pour les immeubles existants et le suivi des mises à jours.

Entrée en vigueur : 31 Décembre 2016 jusqu'au 31 Décembre 2018, selon la taille du syndicat.

* **EXTRANET**

- Mise en ligne sur un compte sécurisé de certains documents, relatifs à l'immeuble est sa gestion, sauf décision contraire de l'Assemblée.

Le syndicat peut différencier la nature des documents mis à la disposition des copropriétaires, le texte ne prévoit pas de liste de documents.

Entrée en vigueur : 01 Janvier 2015

* **CONTRAT DE SYNDIC**

Un contrat type sera instauré et déterminé par décret (non paru) et insérera des prestations particulières et supplémentaires.

Certaines tâches et facturation seront plafonnées.

- Le syndic provisoire ne pourra être maintenu dans ses fonctions que si une mise en concurrence est effectuée.
- Le syndic en place devra, à chaque désignation, être mis en concurrence par le Conseil Syndical, sauf si le marché local ne le permet pas ou si le Conseil Syndical ne l'estime pas nécessaire.
- Le syndic démissionnaire à 3 mois de préavis et le mandat de syndic non renouvelé, cesse le jour de l'Assemblée qui a nommé son successeur.

Entrée en vigueur : immédiate.

* **COMPTE BANCAIRE SEPARÉ**

- Uniquement pour les copropriété ayant plus de 15 lots principaux,
- Choix de la banque par le syndic, sauf avis contraire de l'Assemblée à la majorité de l'Article 25/25-1 et inscription à l'Ordre Du Jour,
- Pas de rémunération du compte bancaire séparé, ni pour le syndic, ni pour le syndicat,

Entrée en vigueur : Dans un délais de 1 année, à compter du 24 Mars 2014.

* **CREATION DU FONDS DE TRAVAUX**

- Création d'un fond de travaux dans un délai de 5 années, après la réception de l'immeuble,
- Participation de 5% annuel minimum du budget prévisionnel voté en Assemblée,
- Cotisation rattachée au lot de copropriété et non au copropriétaire " in personae"
- Cotisation versée sur un compte bancaire séparé et rémunéré au nom de la copropriété,

* **Sauf immeuble bénéficiant déjà d'un fond de réserve supérieur au budget annuel,**

* **Immeuble ayant fait un DTG et démontrant l'absence de travaux dans les 10 ans.**

*** Immeuble de moins de 10 lots / décision prise à l'unanimité,**

L'Assemblée pourra affecter tout ou partie de ces provisions au financement de travaux important ou d'urgence à la sauvegarde.

La reconstitution du fond se refera annuellement.

Entrée en vigueur : 01 Janvier 2017.

*** DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBALE (DTG)**

- Devra définir l'état général de l'immeuble, ses équipements, ses besoins sur les 10 années à venir, élaborer un plan pluriannuel de travaux et inclure les diagnostics Energétiques.
- Devra être réalisé par un professionnel indépendant,
- Son contenu devra être obligatoirement mis à l'Ordre Du Jour des Assemblées.
- Devra être annexé au carnet d'entretien,
- En cas d'absence de ce document, il pourra être réalisé par l'administration.

Entrée en vigueur : 01 Janvier 2017

*** DROIT DE SURELEVATION**

- Droit donné aux copropriétaires des derniers étages de surélever au droit de leur lot de copropriétaires (ARTICLE 26).

Sauf cas particulier et selon les démarches administratives et réglementation de chaque commune.

Entrée en vigueur : 24 Mars 2014.

*** PLAFONNEMENTS DES LIVRETS A**

Les copropriétés qui ont un livret A, verront celui-ci plafonné en fonction du nombre de lot.

Entrée en vigueur : Décret prévu au 01 Janvier 2016

*** ASSURANCE**

Chaque syndicat doit être assuré et même convention ou vote contraire de l'Assemblée Générale, celle-ci est souscrite d'office.

Chaque copropriétaire doit être assuré (PNO) pour son/ses lots de copropriété qu'il soit occupant ou non ou qu'il ai un locataire.

Entrée en vigueur : 24 Mars 2014.

*** ADMINISTRATIF**

Possibilité d'envoi des courriers, notification diverses et des mises en demeure par voie électronique avec l'accord du copropriétaire,

Pendant des délais s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée et sa tenue tout copropriétaire a la faculté de consulter les documents administratifs et comptables du syndicat.

Entrée en vigueur : Selon un décret à paraître du conseil d'état

- L'information des décisions prises en Assemblée seront diffusée aux copropriétaires et locataires,

Entrée en vigueur : Décret à paraître

*** MAJORITES DE VOTE**

MAJORITE ART 24

Modification ou ajout

- Travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, ainsi qu'à la préservation de la santé et sécurité,
- Modalité de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoire,
- Travaux d'accessibilité aux personnes handicapés ou à mobilité réduite,
- Autorisation donnée aux copropriétaires d'effectuer certains travaux, à leurs frais dans les parties communes sans que cela n'affecte la structure de l'immeuble ou ses équipements,
- Adaptation des règlements de copropriété rendue nécessaire par les évolutions législatives ou réglementaires,
- Décision d'engager le DTG et souscription de son contrat auprès d'un expert indépendant,
- Souscription d'un contrat de prestation avec le syndic ou un de ses proches,
- Création d'un local à vélos,

Entrée en vigueur : 24 Mars 2014.

MAJORITE ARTICLE 25

*** Modification ou ajout**

- Décision de confier les archives du syndicat à une entreprise spécialisée,
- L'ensemble des travaux comportants la transformation, addition ou amélioration (ex 26),
- Individualisation des contrats de fournitures (ex : eau) (ex 26)

Entrée en vigueur : 24 Mars 2014.

MAJORITE ARTICLE 26

*** Modification ou ajout**

- Suppression du poste de concierge et vente de la loge voté à la même Assemblée, sauf si cette décision porte atteinte à la destination de l'immeuble (unanimité)

Entrée en vigueur : 24 Mars 2014.

*** VENTE D'UN LOT**

- Un certain nombre de renseignements doivent être communiqués au candidat acquereur et cela dès la promesse de vente ou de l'acte authentique, tels que le Règlement de Copropriété, la fiche et carnet d'entretien de l'immeuble, les comptes et Procès Verbaux des trois dernières années, l'état des impayés copropriétaires et fournisseurs.

Entrée en vigueur : 24 Mars 2014.

*** VENTE D'UN LOT DEBITEUR**

- Dans le cadre d'une décision d'Assemblée pour la vente d'un lot par voie judiciaire, les voix du copropriétaire ne sont pas comptabilisées dans le vote.
- Dans le cas d'une vente, le syndic effectue une opposition qui, si elle n'est pas contestée par voie judiciaire, dans les 3 mois de sa notification est libérée automatiquement par le notaire.

Entrée en vigueur : 24 Mars 2014.

Il ne s'agit que d'une d'information synthétique résumant les principales mesures de la loi ALUR et concernant les syndicats des copropriétaires.

La loi ALUR a influencé, modifié et créé de nouvelles obligations tant sur la loi HOGUET, la loi du 06 Juillet 1989, le code de l'URBANISME, et les procédures notariales.