



ADIL 75 / AGENCE DÉPARTEMENTALE
D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

L'ADIL 75 VOUS INFORME

COPROPRIÉTÉ

NOUVELLES RÈGLES APRÈS LA LOI ALUR Loi du 24 mars 2014

➤ SYNDIC

La désignation d'un syndic intervient après mise en concurrence par le conseil syndical de plusieurs projets de contrats de syndic (sauf absence de concurrence locale).

Lorsqu'aucun conseil syndical n'a été institué, la mise en concurrence n'est pas obligatoire.

La rémunération du syndic est désormais forfaitaire.

Honoraires supplémentaires (certaines prestations dont la liste sera fixée par décret et réalisation de travaux). Ces mesures s'appliqueront dès publication des décrets.

➤ COMPTE SÉPARÉ

A compter du 26 mars 2015, lors de sa première désignation ou du renouvellement de son mandat, le syndic doit ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat.

Le non-respect de cette obligation entraîne la nullité de plein droit du mandat du syndic trois mois suivant sa désignation.

Les immeubles comportant quinze lots au plus à usage de logements, bureaux ou commerces, ayant un syndic professionnel, peuvent décider de ne pas ouvrir de compte séparé.

➤ DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

A compter du 1er janvier 2017, toute copropriété, à destination d'habitation fait l'objet d'un diagnostic technique global. Ce diagnostic porte sur l'état de l'immeuble et envisage sur les dix années à venir les éventuels travaux nécessaires.

Après sa réalisation, il sera présenté aux copropriétaires qui voteront sur un plan pluriannuel de travaux.

➤ FONDS DE TRAVAUX OBLIGATOIRE

A compter du 1er janvier 2017, tout copropriétaire doit participer à un fonds de travaux destiné à la réalisation de travaux à venir.

Possibilité de ne pas constituer un fonds de travaux :

- Si la copropriété comprend moins de 10 lots (vote à l'unanimité) ;
- Si le diagnostic global technique fait apparaître l'absence de besoin de travaux au cours des 10 années suivantes.

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 mais l'acte de vente pourra prévoir entre vendeur et acquéreur le remboursement du fonds de travaux.

➤ RÈGLES DE MAJORITÉS

La loi ALUR assouplit les règles de majorités requises :

Exemple d'opérations et travaux relevant de la majorité simple (vote à la majorité des présents et représentés) : travaux d'entretien et de conservation, sécurité des occupants, travaux prescrits par arrêté de péril ou d'insalubrité, travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, les autorisations de travaux privatifs touchant les parties communes, la pose de compteurs divisionnaires d'eau les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives ou réglementaires, la décision d'effectuer le diagnostic technique global...

Exemple d'opérations relevant initialement de la majorité absolue : travaux de transformation, addition ou amélioration, travaux d'individualisation de contrats de fournitures d'eau, travaux d'amélioration, d'adjonction d'éléments nouveaux, aménagement ou création de locaux affectés à l'usage commun...

➤ OBLIGATION D'ASSURANCE

Tous les copropriétaires occupants ou bailleurs doivent s'assurer au titre de leur responsabilité civile.

➤ CRÉATION D'UNE FICHE SYNTHÉTIQUE DESTINÉE AUX ACQUÉREURS

Ce nouveau document, mis à disposition des copropriétaires, regroupera les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et son bâti. Le contenu de la fiche synthétique sera fixé par décret.

En cas de non-transmission dans les quinze jours à compter de la demande d'un copropriétaire, une pénalité financière forfaitaire lui sera automatiquement appliquée et pourra être déduite de sa rémunération lors du dernier appel de charge de l'exercice comptable concerné.

L'obligation d'établir et de mettre à disposition la fiche synthétique entrera en vigueur au 1er janvier 2017 pour les syndicats de plus de deux cent lots, au 1er janvier 2018 pour les copropriétés moyennes (entre 200 et 50 lots) et pour les autres (moins de 50 lots) au 1er janvier 2019.

➤ MENTIONS OBLIGATOIRES DANS LES ANNONCES RELATIVES À LA VENTE D'UN LOT DE COPROPRIÉTÉ

Les annonces relatives à la vente d'un lot doivent notamment mentionner le nombre de lots et de copropriétaires, la moyenne de la quote-part annuelle de charges.

➤ MENTION DE LA SURFACE HABITABLE DANS TOUTE PROMESSE DE VENTE OU D'ACHAT

Toute promesse de vente ou d'achat et tout acte de vente portant sur un lot devront mentionner la superficie et la surface habitable de la partie privative.

Les notions de " superficie de la partie privative " et de " surface habitable " seront définies par décret.

L'absence de mention de la superficie de la partie privative peut être invoquée par le candidat à l'acquisition et entraîner la nullité de l'acte (promesse de vente, d'achat ou acte de vente).

Si la surface réelle de la partie privative est inférieure de plus de 5% à celle indiquée dans l'acte, l'acquéreur peut prétendre à une diminution du prix. Ces mesures ne s'appliquent pas à l'absence de mention de la surface habitable ou à l'indication d'une surface habitable erronée.

Ces dispositions concernent les promesses de vente ou d'achat et les actes authentiques de vente d'un lot ou d'une fraction de lot de copropriété conclus à compter du 26 juin 2014.

➤ ANNEXES OBLIGATOIRES À LA PROMESSE DE VENTE OU À DÉFAUT À L'ACTE DE VENTE

Doivent être annexée aux actes : fiche synthétique, règlement de copropriété, état descriptif de division, procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, montant des charges courantes, carnet d'entretien, attestation de la superficie de la partie privative et de la surface habitable, la notice d'information sur les droits et obligations des copropriétaires et sur le fonctionnement des instances du syndicat (arrêté à paraître), le Diagnostic technique global et le plan pluriannuel de travaux.

Le délai de rétractation ou de réflexion court à compter de la communication de ces annexes (sauf pour le carnet d'entretien, la notice d'information, le DTG et le plan de travaux).

Janvier 2015