



Les 62 principaux apports de la loi ALUR par thème

EXPLICATIONS

Avant chaque disposition nous avons mis une double information visuelle :

1. une concernant l'appréciation globale que nous portons sur la mesure :

- 😊😊😊 : nous sommes très, très satisfaits
- 😊😊 : nous sommes très satisfaits
- 😊 : nous sommes satisfaits
- 😞😞😞 : nous sommes très, très mécontents
- 😞😞 : nous sommes très mécontents
- 😞 : nous sommes mécontents
- 😐😐😐 : nous sommes très, très sceptiques
- 😐😐 : nous sommes très sceptiques
- 😐 : nous sommes sceptiques

2. une concernant le rôle de l'ARC ; quand vous verrez le logo, c'est que cette mesure est donc totalement voire essentiellement (à l'action de l'ARC) :



I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LA PROFESSION DE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

😐 1. Création d'un conseil national de la transaction et de la gestion immobilière



Nous l'avons dit, ce conseil - qui écarte les associations spécialisées comme l'ARC et n'accueillera que deux associations de consommateurs généralistes - sera aux mains des professionnels (ils y seront majoritaires) et n'assurera que faiblement - à notre avis - son rôle de régulation des professionnels, ce qui est bien regrettable.

Nous nous battons néanmoins aux côtés de l'UFC-Que-Choisir pour que ce ne soit pas le cas.

😊 2. Création d'une commission paritaire de contrôle et de discipline

Rappelons que nous sommes passés de plusieurs : « **commissions régionales** » à **UNE SEULE** commission nationale de contrôle. Ce qui est bien regrettable.




À noter cependant que nous avons obtenu que cette commission siège en collèges distincts (syndics, transactionnaires, gérants) et non en collège unique **et que l'ARC puisse y siéger** pour défendre les copropriétaires. Ouf ! Là encore nous agissons avec l'UFC-Que-Choisir pour que cette commission se démultiplie et joue un vrai rôle régulateur, y compris en province.

  **3. Dispositions concernant l'obligation pour les organismes qui cautionnent les professionnels de la gestion immobilière (dont les syndics) de mieux contrôler les syndics, à défaut de quoi ils seraient « exclus » du système de la garantie**




Il était, en effet, urgent que certains « **garants** » (comme les LLOYD'S) qui acceptent n'importe quel syndic et ne les contrôlent pas ou très peu soient, ou bien astreints à contrôler plus efficacement les syndics, ou bien empêchés de continuer à exercer leur fonction « **passoire** » de garants qui, par ailleurs, font tout le moment venu pour ne pas honorer leurs obligations vis-à-vis des copropriétés mises en difficulté.

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT LES SYNDICS DE COPROPRIÉTÉ

• Compte séparé

   **4. Obligation d'ouvrir un compte séparé sans dérogation possible pour les copropriétés de plus de 15 lots principaux ; possibilité du choix du banquier, mais uniquement par un vote à la majorité absolue**

Nous sommes évidemment satisfaits que la possibilité de dérogation comme nous le réclamions sans arrêt depuis l'an 2000 (loi SRU), disparaisse enfin pour les copropriétés de plus de 15 lots ; c'est le moins...

   **5. ... Mais maintien de la possibilité de déroger à l'ouverture d'un compte séparé pour les copropriétés de moins de 16 lots, avec obligation - dans ce cas - d'ouvrir un sous-compte individualisé et d'adresser les relevés bancaires au président du conseil syndical**

Nous sommes néanmoins scandalisés par le fait que madame DUFLOT soit revenue sur cette disposition nouvelle pour les copropriétés de moins de 16 lots qui représentent - selon l'ANIL - entre 60 et 70 % du parc des copropriétés. Nous allons cependant agir pour aider les copropriétés concernées à faire ouvrir aussi un vrai compte séparé.

À noter que dans ces copropriétés :

- le syndic ne pourra **pas** prendre d'honoraire supplémentaire s'il n'obtient pas la dérogation ;
- le syndic devra ouvrir un sous-compte individualisé sans compensation possible s'il obtient la dérogation à l'ouverture d'un compte séparé ;
- le conseil syndical aura alors accès au relevé bancaire de ce sous-compte.

En ce qui concerne la mise en œuvre de ces deux mesures (points 4 et 5) précisons que celles-ci :

- seront applicables - pour les nouveaux contrats - à partir d'un an après la promulgation de la loi ; si celle-ci est promulguée le 1^{er} avril 2014, par exemple, l'obligation s'impose à partir du 1^{er} avril 2015 ;
- seront applicables, pour les contrats en cours, à partir de leur renouvellement ; ainsi si un contrat finit le 31 décembre 2015, ce n'est qu'à partir du 1^{er} janvier 2016 que le syndic devra respecter les nouvelles dispositions et ouvrir un compte bancaire séparé ou sous-compte individualisé si votre copropriété comprend moins de 16 lots principaux et que vous lui avez accordé la dérogation.

● Honoraires et contrat de syndic

😊😊😊 6. Introduction du contrat-type de syndic « *tout compris* » sauf prestations énumérées limitativement par décret



On sait que - depuis des années - nous dénonçons les contrats de base des syndicats à géométrie variable, intégrant de moins en moins de prestations courantes et renvoyant à une facturation **supplémentaire** (souvent abusive) pour de nombreuses tâches pourtant courantes et que nous avons, à ce titre, combattu sans relâche (avec l'UFC-Que-Choisir) contre l'arrêté NOVELLI du 19 mars 2010.

Avec la loi ALUR cela va bientôt cesser et l'arrêté NOVELLI sera abrogé. Le contrat de base (concernant donc les honoraires de base) devra intégrer l'ensemble des tâches de gestion, « **sauf** » certaines prestations qui feront l'objet d'une liste **limitative** de prestations.

Cette liste sera fixée par décret et revue (éventuellement) tous les deux ans.

À noter : il faudra sans doute plusieurs mois pour que le décret fixant cette liste (décret que nous allons négocier avec beaucoup de vigilance en concertation avec l'UFC-Que-Choisir) soit publié...

(Renseignez-vous sur notre site).

😊😊😊 7. Plafonnement des honoraires privatifs de syndic par décret



La lettre RAR à 50 €, l'« **état daté** » en cas de vente à 450 €, les frais de mise à l'huissier à 300 €, etc. etc. tous ces abus appartiendront vite au passé grâce à la loi ALUR dans laquelle nous avons, par amendement commun avec l'UFC-Que-Choisir, réussi à introduire une disposition qui prévoit un plafonnement des honoraires « **privatifs** », ceci par décret.

Nous allons, maintenant, agir pour négocier un « **bon** » décret et vous incitons à vous tenir au courant régulièrement en consultant notre site Internet.

😊😊😊 8. Interdiction d'introduire des dispositions tarifaires dans les contrats de syndic concernant les gros travaux



La loi ALUR a définitivement interdit aux syndicats d'indiquer dans leur contrat le barème des honoraires éventuels qu'ils appliqueraient en cas de gros travaux (dits de l'article « 14-2 », c'est-à-dire 14-2 de la loi de 1965).

Le syndic devra donc indiquer - dans une résolution spéciale (à part) d'assemblée générale - les honoraires qu'il sollicite pour chaque type de travaux votés et les justifier. Par ailleurs ces honoraires devront être dégressifs en fonction du coût des travaux.

Un conseil : n'attendez pas l'assemblée générale pour négocier ces honoraires et négociez des honoraires qui soient **fonction** du type de travaux et du montant voté.

Si vous êtes adhérents collectifs à l'ARC vous pouvez lire notre dossier spécial sur le site de l'ARC : « Honoraires des syndicats sur travaux: comment s'y prendre pour bien négocier et éviter les abus ? » : www.unarc.fr/unbf.

● Mandat de gestion du syndic



9. Obligation de mise en concurrence du premier syndic (copropriétés nouvelles)



Là encore nous avons mis à profit la loi ALUR pour faire introduire dans la loi des règles de mise en concurrence du premier syndic :

Lors de la création d'une copropriété, le syndic du promoteur ne pourra ainsi **PLUS** imposer un contrat unique (le sien), comme il le faisait jusqu'à présent ceci souvent pour trois ans ! Il **devra** assurer une mise en concurrence ;



10. À chaque fin de mandat d'un syndic, il y aura également **obligation de mise en concurrence du syndic en place** via le conseil syndical, sauf renonciation explicite et motivée du conseil syndical à faire bénéficier la copropriété de cette disposition.

Les modalités de mise en place de cette mise en concurrence ne seront cependant pas simples. Mais là encore, nous serons présents pour aider les copropriétés concernées à utiliser cette nouvelle disposition.



11. Impossibilité pour le syndic de renoncer à son mandat sans un préavis de trois mois



Autre belle victoire de l'ARC obtenue et « **intégrée** » dans la loi ALUR : la loi impose désormais aux syndicats un préavis **obligatoire** de trois mois minimum.

Un syndic ne pourra donc plus menacer de démissionner en cours d'assemblée générale et ne pourra plus ainsi faire plier une assemblée générale récalcitrante (Exemple : « **si vous n'acceptez pas mon nouveau contrat, je démissionne sur le champ et vous mets sous administration judiciaire** »).



12. Révocation automatique du mandat du syndic en place en cas de changement de syndic



Voici encore une évolution introduite dans la loi ALUR que nous devons à l'ARC et à ses amendements (décidément...).

Le problème était le suivant : lorsqu'un syndic était nommé jusqu'à (par exemple) la fin juin et que l'assemblée générale changeant de syndic avait lieu début mai, le syndic sortant facturait souvent la période intermédiaire (dans notre exemple, entre les mois de mai et juin). Et comme le syndic élu l'était - en général - dès l'assemblée générale, cela faisait **DOUBLE** honoraire.

En obtenant que soit précisé dans la loi que la nomination d'un nouveau syndic **VALAIT** révocation de l'ancien syndic et de son mandat (donc de sa rémunération), le problème est désormais résolu.

● **Conflits d'intérêts chez les syndics**

- 😊😊😊 **13. Introduction, dans la loi, de l'impossibilité pour un syndic de faire travailler une société avec qui il est lié, sans autorisation spéciale de l'assemblée générale, à défaut de quoi le contrat sera inopposable à la copropriété**



Jusqu'à présent il existait bien une obligation pour les syndics d'informer les copropriétaires sur les liens entre eux-mêmes (syndics) et les sociétés qu'ils voulaient faire travailler dans leur copropriété, puis de se faire autoriser par décision **spéciale** d'assemblée générale, mais aucune sanction n'était attachée au non-respect de ces obligations, ce qui explique pourquoi cette disposition était peu respectée.

Nous demandions depuis longtemps qu'une sanction dissuasive soit introduite dans la loi. Voilà qui est fait désormais, grâce à un ajout à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 introduit par la loi ALUR suite à l'action de l'ARC.

● **Archives**

- 😞😞😞 **14. Possibilité, pour le syndic, de faire voter l'assemblée générale pour faire sous-traiter la conservation et la gestion des archives aux frais de la copropriété**

Nous avons combattu en vain cette disposition qui va créer une insécurité juridique (qui sera responsable en cas de perte ou d'évaporation des archives : le syndic ? l'archiveur ?) et qui est singulière puisque le contrat-type de syndic devra intégrer la conservation des archives. Polémiques en perspective.

III. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES : MODIFICATIONS INTRODUITES DANS LA LOI

● **Contrôle des comptes**

- 😊 **15. Modification des règles concernant la vérification annuelle des comptes par tout copropriétaire (un décret est prévu)**

Il s'agit de préciser par décret les modalités d'exercice des dispositions de l'article 18-2 de la loi de 1965 concernant le contrôle des comptes pour tout copropriétaire.

● Établissement du budget prévisionnel

😊😊😊 16. Obligation pour le syndic - enfin introduite dans la loi - d'associer le conseil syndical à l'élaboration du budget prévisionnel

Là encore la disposition existait, mais uniquement dans le décret de 1967. L'oubli de concertation de la part du syndic devient donc une faute grave et susceptible de sanction, oubli qui était trop fréquent.

● Convocation

😊😊😊 17. Introduction, dans la loi, de l'obligation pour le syndic d'élaborer l'ordre du jour AVEC le conseil syndical

Il s'agit, là aussi, de l'introduction dans la loi d'une disposition qui était dans le décret du 17 mars 1967, mais n'était pas suffisamment respectée. Désormais si le syndic ne respecte pas cette disposition, l'assemblée générale pourra être annulée pour vice de forme aux frais du syndic, car il s'agira d'un manquement substantiel à la loi.

😊😊😊 18. Possibilité pour le président du conseil syndical de convoquer une assemblée générale en cas d'empêchement du syndic



Voici encore une disposition introduite à l'initiative de l'ARC. À partir de maintenant (loi ALUR), si le syndic est « **empêché** » de convoquer une assemblée générale (pour diverses raisons : décès, faillite, absence de carte de gestion ou de garantie financière, mandat achevé...), le président du conseil syndical pourra valablement convoquer l'assemblée générale appelée à élire un nouveau syndic, ce qui évite le passage par le tribunal et l'administration judiciaire.

😊 19. Introduction de la possibilité de la notification électronique (exemple : pour la convocation à l'assemblée générale)

C'est une bonne disposition dans le principe, mais on attend (avec angoisse) le décret correspondant, qui promet d'être une autre belle « **usine à gaz** ».

● Représentation aux assemblées générales

😊 20. Élargissement de l'impossibilité de représenter un copropriétaire en assemblée générale aux salariés du syndic et à leurs proches

Jusqu'à présent la loi interdisait aux « **préposés** » du syndic d'être mandatés en assemblée générale. Nous disions, à l'ARC, que ce terme visait aussi bien les salariés du syndic que les gardiens et employés du syndicat qui sont sous ses ordres, donc ses préposés.

On nous répondait que « **préposé** » égalait « **salarie du syndic** ». On voit maintenant que ce n'est pas exact puisque la notion de salariés a été introduite en plus. **Conclusion** : les gardiens et employés ne peuvent détenir des pouvoirs, **comme nous l'affirmons depuis des années**.

😊 21. **Possibilité pour un président de conseil syndical d'un syndicat secondaire de représenter le syndicat secondaire à l'assemblée générale du syndicat principal**

Lorsqu'il y a un syndicat secondaire, le président du conseil syndical de ce syndicat secondaire pourra désormais valablement représenter le syndicat secondaire à l'assemblée générale du syndicat principal :

- pour les résolutions prises à la majorité de l'article 24, le président prendra la décision sans forcément être porteur d'un mandat ;
- pour les décisions qui requièrent une autre majorité, le président devra être porteur d'une décision préalable de l'assemblée générale du syndicat secondaire.

😊😊 22. **Interdiction pour le débiteur de voter et d'utiliser un mandat en cas de question concernant la saisie de son lot**

Certains gros « *marchands de sommeil* » qui ne payaient pas leurs charges empêchaient ainsi la saisie de leur lot. C'est donc une excellente innovation.

● **Majorités**

😊 23. **Allègement des règles de majorité en cas de travaux (les travaux d'amélioration pouvant, désormais, être votés à la majorité stricte de l'article 25 - c'est-à-dire sans possibilité d'article 25-1 - et les travaux obligatoires étant votés à la majorité simple)**

La loi ALUR a - une fois encore - « *raboté* » les majorités nécessaires pour les travaux.

Ainsi, pour les travaux d'amélioration, la majorité est passée de la double majorité (2/3 des « *millièmes* » plus la moitié des copropriétaires en nombre) à la majorité absolue (la moitié des « *millièmes* » plus un) sans possibilité de deuxième lecture cependant.

Espérons seulement que cet allègement (parfois nécessaire pour faire voter des travaux d'amélioration) ne va pas entraîner des abus.

😊😊😊 24. **Suppression du droit de veto des copropriétaires du dernier étage en cas de vente par le syndicat des droits à surélévation**



Il était quasiment impossible jusqu'à présent de surélever une copropriété d'un étage, ceci pour une bonne raison : les copropriétaires du dernier étage avaient un droit de veto !

Or, pouvoir surélever une copropriété d'un étage peut constituer un bon moyen pour **financer** de gros travaux, donc rénover cette copropriété **sans frais** pour les copropriétaires en place.

Voici pourquoi l'ARC s'est battue pour obtenir une évolution de l'article 35 de la loi de 1965 qui profite à chacun :

- les copropriétaires du dernier étage n'ont plus un droit de veto ;

- en contrepartie ils auront un droit de préférence pour acquérir le nouveau logement, par exemple, en vendant leur ancien logement, ou même le droit **de** construire, tout en percevant éventuellement une indemnité pour trouble de jouissance.

😊 25. Contrat d'individualisation de l'eau : la majorité nécessaire devient la majorité absolue

Il s'agit d'un abaissement utile de majorité pour favoriser l'individualisation des contrats (par ailleurs encore trop coûteuse, malheureusement).

😊 26. Création de locaux vélos à la majorité de l'article 24.

Disposition votée à la suite d'un amendement des « *amis des vélos de l'Assemblée Nationale* »...

C'est une bonne chose évidemment, mais il faudrait surtout obtenir que dès la construction, les locaux collectifs soient mieux prévus/pensés par les promoteurs.

IV. FONCTIONNEMENT DES COPROPRIÉTÉS

• Conseil syndical

😊😊😊 27. Introduction d'une possibilité de délégation de gestion élargie au profit du conseil syndical dans les copropriétés de moins de 16 lots



Il s'agit d'une des grandes victoires de l'ARC, dont nous sommes particulièrement fiers : l'assemblée générale pourra désormais - dans les copropriétés de moins de 16 lots principaux - confier une délégation de gestion élargie (dans les limites et le cadre du budget prévisionnel, bien sûr) au conseil syndical :

- petits travaux du budget prévisionnel ;
- suivi des contrats.

La loi oblige le conseil syndical, dans ce cas, à être assuré en responsabilité, assurance que l'ARC inclut **déjà** dans l'adhésion des conseils syndicaux.

● Gros travaux

😊😊😊 28. Création d'un fonds travaux obligatoire dans toutes les copropriétés, dont les montants sont attachés aux lots



Une des innovations majeures de la loi ALUR (due à l'action incessante de l'ARC depuis plus de dix ans) est le **fonds travaux obligatoire**, à partir de la cinquième année d'existence des copropriétés.

Ce fonds dont le niveau minimum est très modeste (5 % par an, soit en moyenne 100 €) est le seul moyen d'éviter la « **catastrophe** » en matière de gros travaux : absence de décision ; puis travaux en urgence ; puis impayés.

Nous vous renvoyons à notre autre guide gratuit : « **L'indispensable fonds travaux en copropriété** » : www.unarc.fr/cqdf.

À noter : ce fonds est attaché au lot, c'est-à-dire qu'en cas de vente il ne sera pas remboursé au vendeur, ce qui est normal puisqu'il permet de financer les gros travaux.

La loi prévoit que les sommes recueillies devront être déposées sur un compte spécial « **rémunéré** ». Mais cela ne sera pas suffisant : se posera le problème des placements et de la fiscalité. Nous avons donc déjà commencé à engager des actions pour obtenir la mise en place d'un PEC (Plan d'Épargne Copropriété). À suivre...

😊😊😊 29 Obligation d'ouvrir un compte spécial rémunéré pour y déposer les fonds



Pour éviter que les syndicats n'utilisent cet argent à d'autres fins que les gros travaux et pour garantir le placement de ces fonds nous avons également réussi à imposer l'ouverture d'un **compte spécial rémunéré**, ceci même si l'assemblée générale ne vote rien.

😊😊😊 30 Obligation, pour les copropriétaires, de se prononcer sur la réalisation (ou non) d'un audit global technique



La loi ALUR a instauré en complément du fonds travaux l'obligation de mettre à l'ordre du jour des assemblées générales le vote d'un **audit global** permettant de connaître l'état du bâti et des équipements et de définir un plan pluriannuel de travaux. [**À noter** : ce n'est pas l'audit qui est obligatoire, mais le fait de mettre la question à l'ordre du jour ; les copropriétaires pourront refuser un audit global si celui-ci ne présente pas les caractéristiques requises et n'a pas été négocié par le conseil syndical].

C'est une excellente innovation, à condition que l'audit global soit **bien fait** et soit fait en concertation **avec le conseil syndical**, ce que nous appelons, à l'ARC, un **Audit Global Partagé**.

À noter : cet audit global intégrera l'audit énergétique obligatoire pour les copropriétés de plus de 49 lots.

Pour savoir ce qu'est un bon audit ou un mauvais audit et pour savoir ce que nous appelons « **l'audit global partagé** », il suffit de lire le guide gratuit réalisé avec Planète Copropriété sur l'audit énergétique : « **Audit énergétique obligatoire en Copropriété : Comment obtenir un audit efficace ?** » : www.unarc.fr/ywvd

• Prêts bancaires

😊😊😊 31. Suppression de l'obligation de caution en cas de préfinancement de subventions publiques



La loi obligeait les copropriétés à prendre une caution bancaire, même pour les prêts qui préfinançaient des subventions publiques déjà octroyées, mais non versées !!! Nous avons obtenu le retrait de cette obligation dans ce cas particulier.

😊😊😊 32. Possibilité, pour l'assemblée générale, d'autoriser le prélèvement (par la banque) des mensualités directement sur les comptes bancaires personnels des bénéficiaires du prêt



Beaucoup de banques ne voulaient plus consentir de prêts collectifs à adhésion individuelle si elles ne pouvaient pas prélever sur le compte des bénéficiaires, ceci pour des raisons de sécurité. Voici donc un obstacle levé, là aussi (en partie, car d'autres se sont mobilisés du côté des banques...) grâce à l'ARC.

• Assurance

😊😊😊 33. Obligation pour le syndic de faire voter un contrat d'assurance de responsabilité civile concernant le syndicat des copropriétaires

Dans les faits, toutes les copropriétés ou presque étaient assurées. La loi prévoit maintenant explicitement que le contrat d'assurance est obligatoire et - surtout - voté par l'assemblée générale.

😊 34. Obligation d'assurance pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs

La loi ALUR a, en effet, rendu obligatoire non seulement l'assurance « *immeuble* » en copropriété (multirisque), mais aussi l'assurance (pour leurs lots) concernant les propriétaires occupants et les copropriétaires bailleurs.

Cela va éviter de faire payer aux copropriétés les dégâts privatifs, ce qui avait pour conséquence d'augmenter la sinistralité (donc les primes) des copropriétés artificiellement.

• Intranet

😊😊 35. Obligation pour le syndic professionnel de proposer un accès en ligne sécurisé par Internet de tous les documents de la copropriété, sauf renonciation de l'assemblée générale (accès différent pour les copropriétaires et le conseil syndical)

• Scission en volume

- 😊😊 36. Possibilité, sous contrôle administratif, de scission en volume dans le cas de copropriétés complexes

Jusque-là la loi prévoyait seulement la division au sol...

• Livret A

- 😊😊 37. Mise en place d'un plafond de dépôt qui soit fonction du nombre de lots et qui ne soit donc pas unique pour toutes les copropriétés

Le plafond actuel (76.500 euros) est le même pour une copropriété de 10 lots et de 100 lots.

Cette disposition va faciliter le placement des trésoreries disponibles pour les grosses copropriétés (espérons que les petites copropriétés continueront à bénéficier du plafond à 76.500 €...).

• Dispositions concernant les copropriétés de moins de 10 lots ;

Il s'agit de dispositions nouvelles concernant les copropriétés de moins de 10 lots et dont le budget annuel est inférieur à 15.000 euros :

- 😊 38. Publication facilitée concernant l'adoption de la forme coopérative
- 😞😞😞 39. Renoncement au conseil syndical du syndicat coopératif selon une majorité allégée (!) et élection d'un syndic à la majorité de l'article 25 (!)
- 😊 40. Possibilité pour tout copropriétaire de convoquer une assemblée générale en cas de travaux urgents et de carence du syndic

Il s'agit d'un drôle d'article inséré dans la loi de 1965 (17-1-1) et qui est, en partie, pour nous, ce que nous avons appelé une « **monstruosité juridique** » : l'assemblée générale peut voter le passage au système coopératif **PUIS** voter le renoncement au conseil syndical (à la majorité absolue et non à la majorité simple), ce qui n'a **AUCUN SENS**.

On y découvre aussi que - « dans ce cas » - le syndic sera élu à la majorité stricte de l'article 25 (et non 25-1 !), autre aberration. Nous avons écrit aux ministres pour leur signaler cette situation, mais sans succès.

• Dispositions concernant les détecteurs de fumée

- 😊 41. La loi ALUR modifie la loi du 9 mars 2010 concernant le problème des détecteurs de fumée : la pose de ces détecteurs sera **en fait** à la charge du propriétaire bailleur et non de l'occupant.

V. DISPOSITIONS EN CAS DE VENTE D'UN LOT

• Effet de l'opposition adressée par le syndic au notaire

- 😊 42. En cas d'opposition au prix de vente par le syndic, obligation pour le notaire de verser la somme au syndic dans les trois mois, sauf si le copropriétaire conteste en justice

Espérons simplement que certains syndics ne feront pas des oppositions intempestives incluant des honoraires abusifs soi-disant dus... À suivre.

• Débiteurs

- 😊😊😊 43. Impossibilité pour un copropriétaire débiteur d'acheter un autre lot dans sa copropriété s'il ne paie pas ses arriérés dans un délai restreint

Les copropriétaires débiteurs ne pourront plus se porter acquéreurs d'un lot dans la copropriété où ils sont débiteurs, (même indirectement par le biais d'une SCI), ce qui est évidemment une excellente mesure et obligera en cas d'acquisitions les personnes indécrites à se mettre à jour de leurs charges.

VI. INFORMATIONS SUR LES COPROPRIÉTÉS

• Trois dispositifs

- 😐 44. Obligation de mettre en place une fiche descriptive pour toutes les copropriétés

Alors même qu'aucun bilan n'a été fait du carnet d'entretien (institué par la loi SRU), le législateur vient d'inventer la « **fiche descriptive** » dont on peut penser que les syndics factureront très cher la mise au point...

L'ARC proposera néanmoins très vite à ses adhérents des modèles et une démarche pour échapper aux effets pervers de cette nouvelle obligation.

- 😐 45. Création d'une immatriculation des syndicats de copropriétaires

Depuis dix ans nous demandions qu'un système d'immatriculation simple soit mis en place.

La loi ALUR s'est emparée de cette demande simple, mais a prévu une immatriculation **très complexe, très contraignante et très intrusive**, même si nous avons réussi à écarter le pire durant les débats (il était notamment proposé la transmission chaque année de toutes les annexes comptables à une agence centrale !).

Nous allons cependant nous battre - au niveau des décrets - pour échapper à une nouvelle « **usine à gaz** » chère à nos dirigeants. Ô misère.

☹️ 46. Amélioration de l'information des candidats acquéreurs à la copropriété

La loi ALUR a considérablement renforcé les obligations en matière d'informations aux acquéreurs, ceci - dans l'esprit de la loi - pour éviter aux acquéreurs d'acheter « *n'importe quoi* », donc leur éviter d'être victimes d'un vendeur qui cacherait la vérité.

Nous pensons néanmoins que la loi ALUR est allée un peu trop loin et que ces nouvelles obligations à la fois vont coûter cher et - à la fois - ne seront pas forcément utiles (trop d'informations tuent l'information).

VII. COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ

• Procédure d'alerte

😊😊😊 47. Réforme et amélioration de la procédure d'alerte en cas d'impayés dépassant un certain seuil

La procédure d'alerte des articles 29-1 A et 29-1 B de la loi de 1965 fonctionnant mal, l'ARC a souhaité et obtenu sa réforme.

Désormais :



- les collectivités territoriales pourront aussi initier la procédure ;
- le syndic qui n'aura pas engagé la procédure pourra se voir imposer les frais de justice par le juge.

😞😞😞 48. Passage de 25 % à 15 % des impayés pour déclencher la procédure d'alerte dans les copropriétés de plus de 200 lots

Une autre nouveauté - par contre, très contestable selon nous - est la suivante : pour les copropriétés de plus de 200 lots (principaux ou annexes) le seuil de déclenchement ne sera pas de 25 % des impayés, mais de 15 % !

Ce taux est bien trop faible, mais le législateur ne nous a pas suivis...
Dommage.

• Mandataires *ad hoc* ou administrateurs provisoires

😊😊😊 49. Possibilité pour le juge de nommer des administrateurs *ad hoc* ou provisoires répondant à des critères de compétences qui seront définis par décret



Il va s'agir d'éviter les administrateurs judiciaires souvent peu compétents en matière de copropriété.

😊😊😊 50. Encadrement par décret des honoraires de ces mandataires ou administrateurs

• Finances

😊😊😊 51. Introduction d'une possibilité d'abandon de créances pour les copropriétés reconnues en difficulté



Nous demandions en vain cette mesure depuis quinze ans. Les syndicats de copropriétaires étaient, en effet, les seules personnes (morales ou physiques) ne pouvant bénéficier d'aucun abandon de créances sous contrôle judiciaire. C'était injuste et contre-productif. Nous sommes satisfaits d'avoir fait sauter ce verrou.

😊 52. Instauration des règles de « liquidation » en cas de dissolution d'un syndicat principal

Ces dispositions étaient demandées par beaucoup depuis des années.

😊 53. Possibilité de vente des parties communes ou de biens appartenant à la copropriété et de modification du règlement de copropriété hors décision d'assemblée générale

Espérons que les administrateurs provisoires et les juges resteront raisonnables. Nous ferons tout pour empêcher les dérives et les excès.

😊😊😊 54. Amélioration du privilège spécial dont bénéficient les syndicats de copropriétaires



Le privilège spécial écartait jusqu'à présent les indemnités judiciaires et les dépens, ce qui était injuste. Reste les indemnités de l'article 700, mais rien n'est parfait.

• Procédures lourdes nouvelles

😊 55. Création d'un nouveau dispositif lourd de traitement des copropriétés très dégradées (opération d'intérêt national)

Il s'agit d'un dispositif concernant cinq copropriétés en France au maximum (Grigny II, le Chêne Pointu...).

😊 56. Introduction de la possibilité de scission en volume sous contrôle judiciaire

Là encore la disposition manquait.

😞 57. Possibilité de démembrement provisoire de la propriété (parties communes/parties privatives) permettant de céder les parties communes à un organisme pour assurer les gros travaux (dispositions expérimentales)

Nous sommes très réservés sur cette disposition complexe et qui va encore plus « *stigmatiser* » les copropriétés concernées et déposséder les copropriétaires de leurs droits. **À suivre très attentivement.**

😊😊 58. **Possibilité pour l'administrateur provisoire de contractualiser avec un opérateur public pour la réalisation de gros travaux hors décision d'assemblée générale**

Là encore nous sommes très réservés.

Ces opérations vont être complexes, coûteuses et pas forcément bien conduites par des organismes qui n'ont pas toujours démontré leur compétence.

Là encore nous suivons de près ces opérations.

VIII. Association Syndicale de Propriétaires

• Assemblée générale des Associations Syndicales de Propriétaires

😊😊 59. **Les copropriétés pourront désormais se faire représenter par le président du conseil syndical à l'assemblée générale de l'ASL**

Même si les statuts de l'ASL prévoient que ce sera le syndic des copropriétés qui représentera le syndicat des copropriétaires à l'assemblée générale de l'ASL, désormais les copropriétaires pourront mandater le président du conseil syndical pour les représenter.

😊😊 60. **Confirmation de l'interdiction à un syndic de représenter plus d'une copropriété dans une AFUL**

Il est confirmé qu'un syndic ne pourra pas représenter plus d'une copropriété dans une AFUL.

😊😊😊 61. **Possibilité de délégation de pouvoirs dans les associations syndicales autorisées limitée au 1/5 des membres**

Ceci empêchera les abus, aucune limitation légale n'existant jusqu'à présent.

• Personnalité juridique

😊😊😊 62. **Disposition légalisant la situation des ASL qui ont mis à jour leurs statuts après la date butoir (5 mai 2008)**

Le problème posé était (suite à un arrêt curieux de la Cour de Cassation) le suivant : « ***Une ASL retrouve-t-elle la personnalité juridique si elle met à jour ses statuts après la date butoir ?*** ».

Cela allait de soi, comme l'ont dit certains juristes, mais cela va encore mieux en le disant. C'est ce qu'à fait la loi ALUR.

*

Voici donc, 62 points, le résumé d'un an de travail intensif.

Comme on l'a déjà dit, un autre travail nous attend : celui de la négociation des décrets.

Puis viendra un troisième travail : celui concernant la mise en application de toutes ces dispositions.

On n'est pas encore - comme on dit - vraiment sorti de l'auberge.