



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

ALUR

COPROPRIÉTAIRES ET SYNDICS DE COPROPRIÉTÉ : VOS OBLIGATIONS

Mise à jour décembre 2015

www.fnaim.fr

 @FNAIM



Former / Informer / Sécuriser



La loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) a modifié de nombreuses dispositions concernant la copropriété.

**COPROPRIÉTAIRES,
CES MODIFICATIONS
VOUS CONCERNENT.**

+ de 90%
**des immeubles sont
gérés par des syndic
professionnels.**

LE BUDGET ET LA GESTION DES COPROPRIÉTÉS

▶▶ **Un compte bancaire séparé doit être ouvert pour chaque copropriété.**

Chaque copropriété de plus de 15 lots, administrée par un syndic professionnel ou bénévole, doit disposer de son propre compte bancaire : le syndic ouvre un compte au nom du syndicat, auprès de l'établissement bancaire de son choix.

Les copropriétaires peuvent cependant décider en assemblée générale (à la majorité des voix) de confier les fonds à un autre établissement.

La gestion de ce compte par le syndic ne peut être facturée en sus du forfait établi. Le syndic doit mettre à disposition du conseil syndical une copie des relevés de comptes dès réception. Les éventuels intérêts produits par le compte sont acquis au syndicat.

Les petites copropriétés de moins de 15 lots gérées par un syndic professionnel peuvent décider de ne pas ouvrir de compte séparé, sous réserve d'une décision des copropriétaires prise en assemblée générale (majorité article 25 de la loi du 10 juillet 1965).



Attention : si le syndic n'a pas procédé à l'ouverture du compte bancaire séparé, à l'expiration du délai de 3 mois suivant sa désignation, son mandat de syndic est nul. Les actes qu'il aurait passés au nom du syndicat, avec des tiers de bonne foi, demeurent néanmoins valables.

▶▶ **Création d'un fonds de travaux**

À compter du 1^{er} janvier 2017, les copropriétés à destination partielle ou totale d'habitation ont l'obligation de créer un fonds pour les travaux, alimenté chaque année par une cotisation au moins égale à 5 % du budget prévisionnel.

Exemple : pour un immeuble ayant un budget prévisionnel de 200 000 € : le fonds de travaux sera de 10 000 € par an, soit 100 000 € pour 10 ans.

Un second compte bancaire séparé doit être ouvert lorsque la copropriété a constitué ce fonds de travaux.

Ce fonds de travaux est rattaché au lot et non pas au copropriétaire personne physique : en cas de vente du lot, il n'y a donc pas de remboursement au vendeur. **Si la copropriété compte moins de 10 lots**, l'assemblée générale peut décider à l'unanimité de ne pas constituer ce fonds de travaux.



Dans tous les cas, si le diagnostic technique global de l'immeuble ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les 10 années à venir, la copropriété est dispensée de constituer ce fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

▶▶ **Création d'un diagnostic technique global (DTG)**

Dans le cadre de la conservation de l'immeuble et aux fins d'élaborer un plan pluriannuel de travaux, les copropriétés à destination partielle ou totale d'habitation pourront décider à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, de faire réaliser par un diagnostiqueur compétent, un diagnostic technique global (DTG).

Ce DTG permettra de faire apparaître les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi que l'estimation de leur coût. Le syndic de copropriété devra consulter des diagnostiqueurs et proposer chaque année, en assemblée générale, un plan pluriannuel de travaux suite au DTG.

EN ATTENTE D'UN DÉCRET

▶ Immatriculation des copropriétés

- Toutes les copropriétés sont appelées à être immatriculées sur un registre.
- Les aides publiques (en particulier les aides à la rénovation) seront conditionnées à cette immatriculation.
- La non-immatriculation donnera lieu au paiement d'une astreinte.
- Ce registre comportera pour chaque copropriété le nom, l'adresse et la date de création du syndicat de copropriété, le nombre et la nature des lots ainsi que le nom du syndic.
- Figureront également les données essentielles à la gestion et aux comptes du syndicat, et celles relatives au bâti issues du carnet d'entretien et du diagnostic technique global.

Qui procédera à l'immatriculation ?

Le notaire, en cas de création de copropriété ; le syndic, pour les copropriétés existantes et les mises à jour de l'immatriculation

Sous quelle forme ? Par voie électronique

Quand ?

- Dès la mise en copropriété de l'immeuble
- Pour les copropriétés existantes : avant le 31/12/2016 pour celles de plus de 200 lots, avant le 31/12/2017 pour celles de plus de 50 lots et avant le 31/12/2018 pour toutes les autres
- À chaque fois que des mises à jour doivent être apportées (modification du RC, données relatives à la gestion et aux comptes du syndicat, etc.)

L'INFORMATION DES COPROPRIÉTAIRES

▶▶ **L'extranet de copropriété**

Depuis le 1^{er} janvier 2015, les copropriétaires dont l'immeuble est géré par un professionnel doivent avoir la possibilité de consulter en ligne, via un accès sécurisé, les documents relatifs à la gestion de leur immeuble et des lots gérés. Par décision prise à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale peut décider de ne pas en bénéficier.

EN ATTENTE D'UN DÉCRET

▶ Établissement d'une fiche d'information synthétique sur la copropriété

- Une fiche synthétique comportant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti devra être mise à disposition des copropriétaires à compter du 31 décembre 2016, 2017 ou 2018 selon la taille du syndicat des copropriétaires, et devra être mise à jour chaque année.
- En cas de vente d'un lot, cette fiche devra être annexée à l'avant-contrat.
- La non-réalisation de cette fiche pourra être un motif de révocation du syndic.
- Cette fiche synthétique de la copropriété ne s'applique pas aux immeubles à destination totale autre que l'habitation.



MUTATION D'UN LOT DE COPROPRIÉTÉ

▶▶ Les annonces immobilières de vente de lots

de copropriété doivent comporter des informations supplémentaires relatives à la copropriété et aux charges annuelles supportées par le lot vendu.

▶▶ Documents remis au plus tard à la signature de l'avant-contrat

Pour permettre à l'acheteur de connaître à la fois l'organisation de la copropriété et sa situation financière, en cas de vente d'un lot situé dans un immeuble à usage total ou partiel d'habitation, les documents ci-dessous —ainsi que le dossier de diagnostics techniques— doivent être remis au plus tard à la signature de l'avant-contrat :

- ▶ le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ;
- ▶ les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années (sauf lorsque le copropriétaire vendeur n'est pas en mesure de les obtenir du syndic) ;
- ▶ le carnet d'entretien de l'immeuble établi par le syndic ;
- ▶ le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le vendeur au cours des deux exercices comptables précédant la vente ;
- ▶ lorsque le syndic des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire ;

- ▶ les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur ;
- ▶ l'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;
- ▶ une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances de copropriété (en attente d'un arrêté qui fixera les modalités de cette notice) ;
- ▶ le cas échéant, le diagnostic technique global et le plan pluriannuel de travaux ;
- ▶ la fiche synthétique de la copropriété (en attente de décret).

À noter : lorsque le lot vendu est une annexe (cave, garage, cellier...), ne sont pas exigés :

- la remise des PV des assemblées générales des 3 dernières années ;
- le carnet d'entretien de l'immeuble ;
- la notice d'information et les conclusions du diagnostic technique global de l'immeuble.

Avertissement

Cette information ne présente qu'une sélection des dispositions de la loi ALUR et n'est pas exhaustive. Seuls le texte de loi et un contact avec un professionnel de l'immobilier peuvent vous assurer de disposer de toutes les informations indispensables.

Certaines dispositions de la loi ALUR restent à préciser par décret.

Fédération Nationale de l'Immobilier / www.fnaim.fr

LE CONTRAT DE SYNDIC

Mise à jour décembre 2015



Former / Informer / Sécuriser

LE CONTRAT DE SYNDIC

▶▶ **Depuis le 1^{er} juillet 2015, un contrat-type de syndic de copropriété a été mis en place** (pour tous les nouveaux contrats conclus et contrats renouvelés à partir de cette date.)

▶▶ **Ce modèle s'impose à tous les syndics.**

Seule exception : peuvent y déroger les syndics qui gèrent des copropriétés à destination totale autre que d'habitation et composés exclusivement de copropriétaires personnes morales.

▶▶ **Ce contrat fixe une rémunération annuelle forfaitaire pour les prestations de gestion de courante du syndic.**

À ce titre, **le contrat comporte en annexe une liste non limitative des prestations de base**, notamment la préparation, la convocation et la tenue de l'assemblée générale annuelle de la copropriété, la tenue de la comptabilité du syndicat, l'ouverture d'un compte bancaire séparé, l'archivage et la mise en ligne des documents relatifs à la copropriété (extranet), etc.

Les frais de reprographie et frais administratifs afférents à ces prestations sont également inclus dans la rémunération forfaitaire.

En revanche, les frais d'affranchissement ou d'acheminement pour l'envoi des documents relatifs aux prestations forfaitaires sont remboursés au syndic.

▶▶ **Ce contrat comporte des prestations particulières, non incluses dans le forfait, pouvant donner lieu à une rémunération complémentaire.**

Le contrat-type fixe une liste « limitative » de ces prestations ; celles-ci peuvent donner lieu au versement d'une rémunération complémentaire.

La rémunération peut être définie, soit en fonction d'un coût horaire (au temps passé), soit en fonction d'un tarif convenu par les parties. Ces prestations complémentaires sont notamment : les assemblées générales supplémentaires à l'AG annuelle, les réunions supplémentaires avec le conseil syndical, la gestion administrative et matérielle des sinistres, les prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division (établissement, modification, etc.), celles relatives aux litiges et contentieux, etc.

▶▶ **Ce contrat comporte une liste de frais et d'honoraires imputables aux seuls copropriétaires concernés.**

Il s'agit des frais de recouvrement des charges de copropriété impayées (mise demeure, relance, constitution d'hypothèque, etc.) et des prestations individuelles rendues aux copropriétaires pour l'établissement de l'état de daté, en cas de vente de leurs lots ou de délivrance de documents sur support papier (copie du carnet d'entretien, des diagnostics techniques, etc.)

Avertissement

Cette information ne présente qu'une sélection des dispositions de la loi ALUR et n'est pas exhaustive. Seuls le texte de loi et un contact avec un professionnel de l'immobilier peuvent vous assurer de disposer de toutes les informations indispensables.

Certaines dispositions de la loi ALUR restent à préciser par décret.