

# VOS DROITS

## COMPRENDRE

# Les nouvelles obligations des copropriétés

Les modifications des règles de fonctionnement des copropriétés (loi Alur du 24 mars 2014 et loi Macron du 6 août

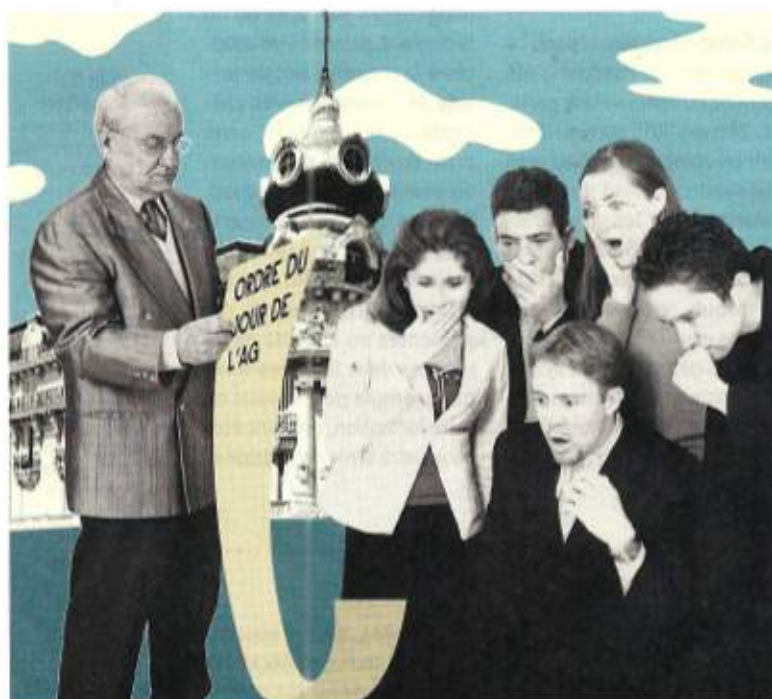
2015) entrent progressivement en application. Etat des lieux des principaux changements effectifs ou à venir.

### Les mesures déjà en vigueur

⊙ **Convocations et mises en demeure par voie électronique.** Sous réserve de l'accord préalable des destinataires, les convocations aux assemblées générales (AG), les procès-verbaux d'AG ainsi que les **mises en demeure**, à l'exception de celle préalable à une inscription d'hypothèque, peuvent être envoyées par lettre recommandée électronique (article 42-1 de la loi de 1965, modifié par un décret du 21 octobre 2015). Cet accord est révocable à tout moment par les copropriétaires. Corrélativement, le recours au fax est supprimé. Des obligations spécifiques s'appliquent au contrôle des comptes (voir encadré p. 92).

⊙ **Contrat et mise en concurrence du syndic.** Le contrat de syndic conclu ou renouvelé depuis le 2 juillet dernier doit être conforme à un contrat type détaillé en annexe du décret n° 2015-342 du 26 mars 2015. Cela concerne tous les syndics, y compris bénévoles. Le contrat type est basé sur le principe du « tout sauf ». Cela

signifie que seules les prestations du syndic limitativement énumérées dans le contrat l'autorisent à facturer un supplément. Toutes les autres sont réputées couvertes par le forfait annuel de gestion courante. Le contrat donne, en annexe, des exemples de prestations incluses dans le forfait. Y figurent notamment les tâches liées à la tenue de l'assemblée générale annuelle, la gestion financière de la copropriété, la déclaration des sinistres ou encore la gestion du personnel de la copropriété. Les frais de photocopie sont compris dans le forfait de base, mais pas les frais d'affranchissement. Le tarif des prestations facturées en plus, comme les réunions ou visites non prévues dans le forfait, est libre. Le conseil syndical est tenu tous les trois ans de mettre en concurrence plusieurs contrats avant l'assemblée générale appelée à désigner un syndic, sauf dispense accordée par la précédente AG. Par ailleurs, tout copropriétaire a désormais la possibilité de convo-



#### **mise en demeure**

C'est une interpellation formelle faite à un copropriétaire qui n'a pas payé ses charges de régulariser sa situation dans un délai donné, le plus souvent, dans un premier temps, par lettre de relance en recommandé avec accusé de réception.

quer une assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic dans le cas où la copropriété en est dépourvue, par exemple à la suite de l'expiration du mandat du syndic en place ou de la perte de sa carte professionnelle. Rappelons que le syndic qui démissionne doit respecter un préavis de trois mois.

⊙ **Chauffage, fibre et extranet.** Les immeubles dotés d'un chauffage collectif ont l'obligation de s'équiper, au plus

tard le 31 mars 2017, de compteurs individuels lorsque cela est techniquement possible et rentable, ou sinon de répartiteurs, moins précis. Le syndic est tenu, depuis le 17 février 2016, de mettre à l'ordre du jour de l'AG la question des travaux d'individualisation des frais de chauffage et de présenter les devis élaborés à cet effet. Par ailleurs, depuis le 8 août 2015, l'ordre du jour doit comporter un point donnant mandat au conseil syndical pour se prononcer sur ►►►

►►► toute proposition d'un opérateur d'installer la fibre optique. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, le syndic professionnel est tenu de mettre en place un service extranet pour les copropriétés, espace privé et sécurisé sur Internet permettant aux copropriétaires d'accéder à distance aux documents mis à leur disposition par le syndic. L'étendue des documents dématérialisés qui doivent être mis en ligne par le syndic n'est toutefois pas clairement définie. L'AG peut s'opposer à la mise en place de ce service.

de proposer des honoraires différenciés selon que l'assemblée opte, ou non, pour un compte séparé.

⊙ **Majorité pour travaux.** Depuis le 27 mars 2014, les règles de majorité sont assouplies afin de favoriser les prises de décision pour certains travaux. Des décisions qui relevaient autrefois de la majorité absolue des voix (article 25, tous les copropriétaires présents, représentés ou absents), comme les modalités de réalisation des travaux rendus obligatoires par la loi ou un règlement, peuvent être adoptés à la majorité simple (article 24, copropriétaires présents ou représentés, sans prise en compte des abstentionnistes et des votes blancs). D'autres, qui relevaient auparavant d'un vote à la double majorité (article 26, tous les copropriétaires présents, représentés ou absents détenant les deux tiers des voix), par exemple des travaux de transformation, peuvent être adoptés à la majorité absolue.

⊙ **Compte bancaire séparé.** Le syndic dont le mandat a été conclu ou renouvelé à partir du 24 mars 2015 est tenu d'ouvrir un compte séparé au nom du syndicat, sans dispense possible pour les copropriétés de plus de 15 lots. Le choix entre compte séparé et compte commun reste ouvert aux seules copropriétés de 15 lots au plus gérées par un syndic professionnel, après un vote de l'assemblée générale. Dans ce cas, il est interdit au syndic

## Les dispositions à venir

⊙ **La mise en place d'un fonds de travaux.** A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017, les copropriétaires d'un immeuble achevé depuis plus de cinq ans seront tenus de participer à un fonds de travaux pour faire face aux chantiers importants à venir (rénovation énergétique, réfection

des toitures, etc.). L'assemblée peut toutefois décider à l'unanimité de ne pas constituer ce fonds lorsque l'immeuble comporte moins de dix lots. Echappent aussi à cette obligation les copropriétaires qui ont effectué un diagnostic technique global ne



### Lot de copropriété

Un lot correspond à une partie privative (appartement, cave) et à une quote-part des parties communes d'un immeuble. Ces quotes-parts sont exprimées en tantièmes ou en millièmes qui servent à déterminer le montant des charges à payer ainsi que le poids du vote en assemblée générale.

### Règles de majorité

En fonction des décisions à prendre, les assemblées générales sont tenues de se prononcer à trois niveaux différents de majorité : la majorité simple, la majorité absolue ou la double majorité aussi appelée majorité renforcée.

## Les informations autour de l'AG

Les modalités selon lesquelles le syndic est tenu de mettre les pièces justificatives des charges de copropriété à la disposition des copropriétaires avant la réunion de l'assemblée générale (AG) sont fixées par un décret du 30 décembre 2015 pour les assemblées « appelées à connaître des comptes » convoquées à partir du 1<sup>er</sup> avril 2016. Le lieu, le ou les jours et les heures de consultation des pièces justificatives des charges doivent être indiqués dans la convocation. Dans les trois mois suivant la tenue de l'AG, le syndic est chargé de porter à la connaissance des occupants de l'immeuble, locataires compris, les décisions prises par les assemblées générales.

faisant apparaître aucun besoin de travaux dans les dix années à venir. Ce fonds fait l'objet d'un compte bancaire séparé que le syndic doit ouvrir dans le même établissement que le compte séparé du syndicat des copropriétaires.

### ⊙ Registre national et fiche synthétique des copropriétés.

Après la mise en place, prévue pour la fin de l'année, d'un registre national d'immatriculation des copropriétés comportant notamment des données financières sur les syndicats de copropriétaires, le syndic sera tenu, sous peine d'astreinte, d'immatriculer le syndicat, avant le 31 décembre 2016 pour les copropriétés de plus de 200 lots, avant le 31 décembre 2017 pour celles de plus de 50 lots et avant le 31 décembre 2018 pour les autres. Cette immatriculation conditionne les aides publiques, notamment en matière de rénovation énergétique. Le syndic devra créer,

selon le même échéancier, sous peine de révocation, une fiche synthétique recensant les données financières et techniques de la copropriété. Son contenu sera précisé par décret. Le syndic est fondé à percevoir une rémunération pour l'immatriculation initiale de la copropriété, mais pas pour la mise à jour du registre d'immatriculation, ni pour l'établissement de la fiche synthétique qui relève de la gestion courante.

⊙ **Les décisions à inscrire à l'ordre du jour.** A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, l'assemblée générale devra se prononcer sur la question de faire réaliser un diagnostic technique global portant sur l'immeuble, dont le contenu sera présenté à la première assemblée qui suit sa réalisation. Le syndic sera tenu également d'inscrire à l'ordre du jour la question de l'installation d'emplacements sécurisés pour vélos. ■

Mireille Sarlin

## Sachez-le

➔ Les convocations aux assemblées générales, ainsi que les procès-verbaux peuvent désormais être envoyés par voie électronique. ➔ Les copropriétés de plus de quinze lots sont tenues d'avoir un compte bancaire séparé. ➔ A compter de 2017, les copropriétaires devront verser des sommes sur un fonds en vue des travaux à venir et ce fonds sera géré sur un compte bancaire spécifique.