



Copropriétaires : attention aux nouvelles règles

Les principales règles qui encadrent le fonctionnement et la gestion des copropriétés ont été modifiées par la loi Alur. Certains changements restent en attente de décrets.

Devenir propriétaire, surtout d'un appartement dans une ville de plus de 100.000 habitants, c'est dans la plupart des cas relever du régime juridique de la copropriété. De grande comme de petite taille, la copropriété est source de nombreux avantages et...inconvenients. Sa gestion relève parfois d'un véritable casse-tête humain, financier et technique. Un des volets importants de la loi Alur du 24 mars 2014 vise à apaiser les relations au sein de la copropriété et permettre une plus grande transparence. Il s'agit aussi de prévenir et de prendre en charge la dégradation des copropriétés. Les principales règles qui encadrent, depuis 1965, le fonctionnement et la gestion des copropriétés ont ainsi été modifiées. Une partie des changements s'appliquent depuis l'entrée en vigueur de la loi, d'autres sont programmés entre 2015 et 2018. Enfin, certains dispositifs sont conditionnés à plusieurs décrets d'application de la loi Alur, encore en attente, comme ceux sur la rémunération et le contrat du syndic. Le point sur les principaux changements qui vous concerne en tant que copropriétaire d'un logement et/ou membre d'un conseil syndical.

Chiffres clés

33,9 millions de logements en France

58 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale

1 million de copropriétés, représentant 8 millions de logement

15 % de ces copropriétés seraient en difficulté

Sources : Insee, *Projet de loi Alur*

Changement de syndic

Avant d'élire un nouveau syndic en assemblée générale (AG), la copropriété doit mettre en concurrence plusieurs syndics. C'est le conseil syndical qui réunit les offres de contrat. Mais un copropriétaire peut présenter d'autres projets de contrats à inscrire à l'ordre du jour de l'AG.

Encadrement de la rémunération et contrat du syndic

Avant la loi Alur, les frais de gestion courante des syndics étaient facturés dans un forfait annuel fixe global. Les autres frais dit frais particuliers pouvaient être facturés « à la pièce ». Le prix unitaire devait alors être précisé dans le contrat de syndic. L'arrêté dit Novelli de 2010 fixait la liste des prestations de gestion courante incluses dans le forfait des honoraires annuels. En dépit de ce cadre, des abus ont été constatés. « Certains syndics affichent des forfaits très bas qui attirent des copropriétés peu averties, note le législateur. Par la suite, ils facturent très chers et au titre de prestations particulières certains frais qui ressortent pourtant de la gestion courante comme l'impression des comptes rendus d'assemblée générale, les diagnostics techniques obligatoires... » Pour contrer ces dérives, la loi Alur a procédé à une inversion. Désormais, la liste des frais particuliers est déterminée par décret. Toutes les autres prestations sont réputées « de gestion courante » et ne peuvent donc être facturées en plus en dehors du forfait annuel. Le syndic peut donc prétendre à une rémunération spécifique complémentaire mais seulement à l'occasion de prestations particulières qui sont définies par un décret en Conseil d'Etat. Mais, sa publication se fait attendre. « Souhaitons qu'[il] prenne en considération l'ensemble des nouvelles missions qui pèsent sur les syndics », relèvent les juristes de la Fnaim (*).



[Visualiser l'article](#)

La loi Alur impose en outre un contrat de syndic. Celui-ci devra respecter un contrat-type dont la teneur sera aussi définie par un futur décret. Le principe est qu'il s'applique à tous les syndics, ce qui facilitera la comparaison entre les contrats. Par ailleurs, le syndic ne pourra plus mentionner dans son contrat, même à titre indicatif, le montant des honoraires spécifiques qu'il peut demander pour la réalisation de travaux. Une telle rémunération doit dorénavant être exprimée en pourcentage du montant hors taxe des travaux. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité.

Fiche synthétique de la copropriété

La loi Alur rend aussi obligatoire une fiche synthétique de la copropriété. Elle regroupe les données financières et techniques essentielles de l'immeuble. Elle doit être établie par le syndic à destination de l'acheteur d'un appartement. C'est l'une des nouvelles pièces indispensables à la mise en œuvre du point de départ du délai de rétractation de 7 jours dont dispose celui qui signe un compromis de vente. Le contenu précis du document reste aussi suspendu à la prochaine parution d'un décret. Le syndic est tenu de mettre à jour la fiche synthétique chaque année sous peine de voir son mandat révoqué. Cette nouvelle obligation entre en vigueur le 1er janvier 2017, pour les grandes copropriétés de plus de 200 lots, au 1er janvier 2018, pour celles de plus de 50 lots et, pour les plus petites, au 1er janvier 2019.

Fonds pour les travaux et « carnet de santé » de l'immeuble

A compter du 1er janvier 2017, tout copropriétaire d'un immeuble achevé depuis plus de cinq ans doit participer à un fonds de travaux afin de faire face à la réalisation de gros travaux à venir (rénovation énergétique, réfection des toitures, renouvellement des équipements de chauffage collectif...) et dont le montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel. « Cette réserve financière, votée en assemblée générale, contribuera à rendre solvables les copropriétaires et évitera au syndic de gérer les défauts de paiement au moment de la commande de travaux et de leur facturation », observent les auteurs d'une enquête de l'Adil 75. Pour tenir compte des contraintes des petites copropriétés, le législateur a prévu que les immeubles de moins de 10 lots puissent déroger à cette obligation sous réserve d'un vote unanime de l'assemblée générale. De même, y échappent, les copropriétés qui ont effectué un diagnostic technique global qui ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années. Par ailleurs, le syndic doit établir un carnet d'entretien de l'immeuble. Sorte de « carnet de santé » du bâtiment, le document renseigne le copropriétaire sur les travaux entrepris. Son contenu sera là aussi défini par décret.

Immatriculation

La loi Alur impose l'immatriculation des copropriétés. Cette nouvelle règle est, elle aussi, en attente d'un décret d'application. De nombreuses données (nom et adresse de la copropriété et de son syndic, nombre de lots, budget, situation des impayés, procédures administratives ou judiciaire dont la copropriété fait l'objet...) devront être transmises à un établissement public de l'Etat. Ce qui fait craindre à Sylvain Elkouby, dirigeant fondateur de [Syndic Experts](#), que « *cette collecte nationale des données relatives aux copropriétés ne soit qu'un préalable à leur future taxation.* » Comme pour la fiche synthétique, ces dispositions s'appliquent de façon progressive en fonction de la taille de l'immeuble : au 1er janvier 2017, pour les grandes copropriétés de plus de 200 lots, au 1er janvier 2018, pour celles de plus de 50 lots et, pour les plus petites, au 1er janvier 2019.

Mise en place d'un « extranet copropriété »

Le syndic - professionnel - est tenu de mettre en place depuis le 1er janvier 2015 un « extranet copropriétés » qui permet d'accéder à distance aux documents de la copropriété, sauf décision contraire de l'AG prise à la majorité. Son contenu n'a pas été précisé mais chaque copropriétaire devrait ainsi accéder – gratuitement – au règlement de copropriété, aux procès-verbaux d'assemblée, au budget prévisionnel, au contrat de



[Visualiser l'article](#)

d'assurance de l'immeuble... autant de documents, nécessaires en cas de vente, et... que certains syndicats n'hésitent pas à facturer sous couvert d'une offre de services.

Ouverture d'un compte bancaire séparé

Afin d'établir plus de transparence dans l'activité du syndic et l'usage qu'il fait des fonds du syndicat des copropriétaires, le compte bancaire séparé au nom du syndicat devient obligatoire pour les copropriétés de plus de 15 lots principaux. Cette obligation entre en vigueur, dans un délai d'un an à partir de la promulgation de la loi Alur, donc entre le 24 mars 2014 et le 25 mars 2015, aux nouveaux mandats de syndic ou aux mandats en cours à l'occasion de leur renouvellement. Le syndic choisit la banque, sauf si l'assemblée générale en décide autrement à la majorité des voix. Les éventuels intérêts produits par ce compte reviennent au syndicat, alors qu'ils constituaient jusqu'alors une rémunération complémentaire des syndicats.

Travaux privatifs d'intérêt collectif

Issu de la loi « Grenelle II » de 2010, ce changement est assez méconnu : tout syndicat de copropriétaire peut désormais décider à la majorité absolue la réalisation de travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives : isolation thermique de type double-vitrage, pose de thermostat. « Cette disposition facilite, là encore, la réalisation de travaux, car un propriétaire ne peut plus se retrancher derrière le caractère privatif pour s'opposer aux travaux », remarque l'étude de l'Adil 75.

(*) *La Revue Bleue N° 398 Numéro spécial Loi Alur*

Bon à savoir

Le fonctionnement d'une copropriété repose sur :

- . le syndicat de copropriété composé de tous les copropriétaires qui se réunissent en assemblée générale ;
- . le syndic qui exécute les décisions de l'assemblée générale et assure la gestion courante de l'immeuble ;
- . le conseil syndical, composé de copropriétaires élus, qui assiste et contrôle le syndic dans sa gestion tout au long de l'année.