Loi Alur : quelles conséquences sur la copropriété ?

Description

Comment la [loi ALUR](#) impacte-t-elle les copropriétés ? La loi ALUR, ou loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, fut adoptée et promulguée [le 24 mars 2014](#) mais s'applique de manière échelonnée, y compris concernant ses mesures changeant la donne pour les copropriétés.

Depuis le premier janvier 2017, les copropriétés ont donc été contraintes de s'adapter à de nouvelles normes. En effet, tout une partie de la loi ALUR est dédiée à améliorer la situation des copropriétés et à les adapter à l'époque. Les [syndicats de copropriétés](#), certains documents et la prise de décision font partie des éléments les plus touchés par la réforme.

Flash actu : une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir au premier semestre 2023. Restez connectés !

[Modèles de contrats de location](#)

La Loi ALUR et son impact sur les copropriétés

Les grandes lignes et objectifs de la Loi ALUR pour les copropriétés

En ce qui concerne les objectifs de la loi ALUR sur les copropriétés, les pouvoirs publics ont annoncé souhaiter connaître davantage le million de copropriétés ayant été comptées en France, ce qui correspond au total à 8 millions de logements. Les mesures sont de divers ordres qui seront détaillées plus bas, mais globalement, il s'agit d'être en mesure de soutenir et d'entretenir les copropriétés dégradées, qui correspondent selon les études à environ 15 % de l'ensemble. Pour les copropriétés de 200 lots et plus, le juge n'est saisi qu'à partir du seuil d'impayés de 15 %. Un expert est donc plus vite sollicité pour analyser la situation de la copropriété en question qu'auparavant (25% d'impayés). Egalement, il devient possible de confier intégralement la gestion des parties communes de la copropriété se trouvant dans un état de carence avéré à un opérateur externe financièrement à même de réaliser tous les travaux nécessaires. Cela concerne les travaux rendus obligatoires après l'expropriation des parties communes par la commune ou par tout autre établissement

public de coopération intercommunale.

De plus, outre les missions des syndicats qui changent, une fiche synthétique devient nécessaire pour chaque copropriété, de même que son diagnostic technique global et un fonds de travaux. Enfin, l'immatriculation de la copropriété à un registre national dédié nouvellement créé devient obligatoire.

Bon à savoir : il faut savoir qu'il existe de nombreuses couvertures de base. Le syndic de copropriété doit prendre soin d'y souscrire. Par exemple, si un immeuble venait à s'effondrer, il existe une [garantie](#) spécifique pour ce type de dégâts.

Les missions des syndicats de copropriété évoluent

Des missions complémentaires sont ajoutées par la Loi ALUR à celles déjà menées par les syndicats, mais certaines dispositions en modifient aussi d'autres.

- En premier lieu, pour les contrats conclus ou renouvelés à partir du 1er juillet 2015, les prestations complémentaires même celles n'étant pas prévues à l'origine sont désormais comprises dans le forfait.
- Le modèle type de contrat propre à l'ensemble des syndicats doit désormais indiquer précisément toutes les prestations pouvant être facturées en frais particuliers aux copropriétaires uniquement.
- Dans le cas où l'immeuble compte plus de 15 lots principaux, il n'est plus possible d'obtenir une dérogation à l'obligation de mettre en place un compte séparé dédié au nom du syndicat des copropriétaires. Si l'immeuble compte moins de 15 lots, l'assemblée générale de la copropriété peut décider de placer son capital sur un seul compte bancaire, inscrit dans les écritures bancaires comme un sous-compte afin d'individualiser chacun des différents fonds de syndicats.
- Au moment de la réception des relevés périodiques du compte bancaire séparé, le syndicat de copropriété doit les fournir ou au moins donner accès au conseil syndical à une copie.
- Les syndicats professionnels ont enfin une obligation de disposer d'un extranet mettant à portée à distance la totalité des documents essentiels relatifs à leur copropriété. Sur le même thème, il est maintenant possible d'envoyer directement par mail les convocations aux assemblées générales.

Bon à savoir : De manière générale, si le [syndic](#) ne respecte pas ses missions et obligations, il commet une faute de gestion et les copropriétaires peuvent mettre fin à son mandat. Cependant, puisqu'une copropriété ne peut rester sans syndic, les

copropriétaires devront, dans la même assemblée générale, révoquer leur syndic dans un premier temps puis [changer de syndic](#) par la suite.

Ce qui a changé pour les copropriétés au 1er janvier 2017

La fiche synthétique

Avec la Loi ALUR, de nouveaux documents deviennent obligatoires. Il y a d'abord la fiche synthétique de copropriété, qui est une véritable « carte d'identité » de la copropriété devant être mise en place et établie par le syndic. Sur la fiche synthétique, il faut retrouver l'ensemble des données à la fois financières et techniques de la copropriété et de l'immeuble en question, avec leur carnet d'entretien. Charge au syndic de garder ce document à jour chaque année. Egalement, les différents copropriétaires peuvent l'obtenir simplement de même que tout un éventuel acquéreur d'un ou plusieurs lot(s) appartenant à la copropriété. L'instauration officielle de la fiche synthétique s'échelonne sur 3 ans selon les tailles de copropriétés : Janvier 2017 pour les copropriétés disposant de 200 lots ou plus, janvier 2018 pour les copropriétés de 50 à 200 lots et janvier 2019 pour les plus petites copropriétés disposant de moins de 50 lots. La fiche synthétique doit être annexée à toute promesse ou compromis de vente portant sur un ou plusieurs lot(s) de la copropriété.

Pour entrer plus dans les spécificités de cette fiche synthétique, elle doit mentionner en détails l'adresse du ou des immeubles concernés par la copropriété, le numéro d'immatriculation du syndicat de copropriétaires au registre national des copropriétés nouvellement établi et expliqué plus bas dans cet article, ainsi que la date à laquelle le règlement de la copropriété a été établi.

Le diagnostic technique global de la copropriété et sa mise en application

La deuxième mesure phare de la Loi ALUR sur les copropriétés est l'évolution du diagnostic technique global. Chaque copropriétaire doit désormais exprimer son avis et sa volonté en ce qui concerne la réalisation d'un Diagnostic Technique Global (DTG) de la copropriété par des prestataires. Une fois réalisé, il est présenté à tous les copropriétaires, qui ont la capacité de voter un plan pluriannuel de travaux à la majorité simple.

Ce diagnostic est une étude visant à inspecter et à s'assurer de la situation de l'immeuble sur différents plans, cette vision d'ensemble comprenant notamment :

- L'ensemble des travaux devant être réalisés sur les 10 prochaines années ainsi que leurs coûts prévisionnels ;
- Un échéancier des travaux nécessaires indiqués dans le carnet d'entretien de l'immeuble ;
- La performance énergétique de l'immeuble au travers d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) ou d'un audit énergétique ;
- L'évaluation des parties communes de la copropriété et de ses équipements collectifs ;
- Les différentes améliorations de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble.

Ce DTG est rendue obligatoire par la Loi ALUR pour les immeubles ayant été construits il y a plus de 10 ans et ayant été récemment mis en copropriété. Le DTG est aussi indispensable pour les immeubles faisant l'objet d'une procédure pour insalubrité.

Le fonds de travaux obligatoire

Troisième grande nouveauté mise en place par la Loi ALUR, une disposition rend depuis la date du 1er janvier 2017 obligatoire la création d'un fonds de travaux pour chaque copropriété. La règle ne s'applique cependant pas à toutes les copropriétés sans distinction : seules les copropriétés d'immeuble de plus de 5 ans sont concernées, ce qui représente tout de même un part très largement majoritaire du parc national.

L'objectif principal du fonds de travaux rendu obligatoire est relativement simple, il s'agit de mettre des fonds en réserve afin d'être en pleine capacité pouvoir financer des travaux dans un avenir plus ou moins proche. Il s'agit de rendre l'épargne collective obligatoire dans ce cas de figure, mais dans une optique de sécurité et de prévoyance, car cela permet d'appréhender avec une plus grande sérénité les futurs travaux et les coûts impliqués. Il devient aussi plus aisé de pallier à d'éventuels imprévus au sein de la copropriété.

Afin de rassembler l'argent du fonds de travaux, un compte bancaire séparé de celui des copropriétaires pour est rendu obligatoire par la Loi ALUR. Ce compte spécifique peut être rémunéré ou non, bien que cela puisse profiter à tous les copropriétaires au

final. Une cotisation annuelle est obligatoire de la part de chacun afin d'alimenter ce fonds et doit être supérieure à 5 % du budget prévisionnel annuel ayant été voté par les copropriétaires lors de l'assemblée générale. Seules les copropriétés de tailles modestes, jusqu'à 10 lots, ont la capacité de déroger à ce fonds de travaux, si un vote unanime en assemblée générale est exprimé en cette direction. Ce n'est donc pas une nécessité.

Cette épargne sous forme de fonds de réserve destiné à financer les travaux étalés dans les années à venir permet plusieurs choses, selon Emmanuelle Cosse, ministre du Logement lors de la mise en application de la Loi ALUR : "L'entretien et l'amélioration de leur bâtiment, gage de maîtrise des charges et d'une meilleure valorisation des logements, sont ainsi facilités".

Enfin, il faut préciser un détail de grande importance : le fonds de travaux obligatoire appartenant au syndicat de copropriétaires, la somme qu'il contient n'est en aucun cas remboursable en cas de la vente d'un lot.

L'immatriculation de la copropriété

Dernière grande disposition de la Loi ALUR pour les copropriétés, chacune d'entre elles doit être immatriculée au nouvellement créé registre national d'immatriculation des copropriétés, qui est géré par un établissement public en charge de cette mission. Les ensembles de plus de 200 lots sont déjà dans l'obligation d'y être immatriculés depuis le 1er janvier 2017, de même que ceux de plus de 50 lots depuis le 1er janvier 2018. Les autres devront l'être à partir du 1er janvier 2019. Les aides publiques sont conditionnées à cette immatriculation afin notamment d'en renforcer le caractère obligatoire et donc l'application.

Enfin, les annonces immobilières sont désormais obligées de comporter une mention précisant si un bien en vente ou en location fait partie d'une copropriété, mais également le nombre de lots qu'elle inclut et ses charges annuelles. Dans le cas où le syndic fait l'objet de procédures en lien avec les « copropriétés en difficulté », cela doit également être précisé.

Voir aussi : [La fonction du comptable de copropriété](#)