

La loi ALUR et la copropriété

La loi ALUR, promulguée le 26 mars 2014, apporte à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, qui fixe le statut de la copropriété, des modifications importantes destinées notamment à donner plus de transparence à la gestion des immeubles et à permettre la réalisation de travaux en abaissant le seuil des majorités.

L'assouplissement des règles de majorité

La loi ALUR prévoit un abaissement de majorité pour de nombreux travaux, et en conséquence, apporte des modifications substantielles aux dispositions des articles 24, 25, 25-1, 26, 30 et 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Ces nouvelles dispositions sont d'application immédiate : elles ont pour objectif de prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation de travaux de conservation des immeubles et de mise aux normes d'économie d'énergie.

Les travaux qui relèvent désormais de la majorité simple de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 sont très nombreux :

- les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux, et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipements définis par les dispositions prises pour l'application de l'article 1^{er} de la loi du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration

de l'habitat (normes de salubrité, de sécurité, d'équipements et de confort et caractéristiques de décence) ;

- les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative, relatif à la sécurité ou à la salubrité publique (arrêté de péril d'insalubrité), notifié au syndicat des copropriétaires ;

- les modalités de réalisation et d'exécution des travaux notifiés dans le cadre d'opérations de restauration immobilière (travaux prescrits en vertu de l'article L. 313-4-2 du Code de l'urbanisme). Ainsi seront désormais votés à la majorité simple, des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sous la maîtrise d'ouvrage du syndicat ;

- les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite s'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipements essentiels, y compris lorsqu'ils sont réalisés aux frais d'un copropriétaire sur les parties communes,

- les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives ou réglementaires ;

- la décision d'effectuer le Diagnostic Technique Global.

Par ailleurs, d'autres opérations relevant initialement de la double majorité, prévue par l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, sont soumises à la majorité absolue de l'article 25. Sont concernés les travaux de transformation, addition ou amélioration, les travaux d'individualisation de contrats de fourniture d'eau, et la réalisation des travaux et études nécessaires à cette individualisation.



Toutefois, s'agissant de ces derniers types de décisions, la passerelle de majorité (art. 25-1) qui permet de passer d'une majorité absolue (art. 25) à une majorité simple (art. 24) ne sera pas possible.

L'unanimité n'est plus requise pour les opérations de surélévation ou de construction de bâtiments en vue de créer de nouveaux locaux à usage privatif : désormais, le vote s'effectue à la double majorité prévue par l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Enfin, la double majorité demeure requise pour la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation de leur logement. Toutefois, lorsqu'en application du règlement de copropriété, cette suppression porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, l'unanimité est nécessaire.

Création d'un fonds de travaux obligatoire

La loi introduit l'obligation pour tout copropriétaire d'immeuble à destination partielle ou totale d'habitation de participer à un fonds de travaux afin de faire face à la réalisation de travaux à venir (loi du 10 juillet 1965 : art. 10, 14-2 et 18).

Cette mesure entrera en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2017, mais il sera possible de la reporter « à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception des travaux ».

En d'autres termes, les immeubles neufs en copropriété sont exclus de l'obligation de constituer ce fonds pendant les cinq années qui suivront leur achèvement.

Pourront également s'en dispenser, les copropriétés de moins de 10 lots ayant pris la décision de ne pas instituer de fonds de travaux, par un vote à l'unanimité, et celles dont le diagnostic global technique fait apparaître l'absence de besoin de travaux au cours des 10 prochaines années.

Ce fonds pourra être utilisé pour financer des dépenses de travaux obligatoires, hors budget prévisionnel, votés en assemblée générale, ou de travaux urgents.

L'assemblée générale des copropriétaires décidera par un vote à la majorité absolue, ou à la majorité simple (selon la nature des travaux à entreprendre), des modalités d'affectation du fonds de travaux.

Le montant de la cotisation annuelle sera également fixé par l'assemblée générale, aux conditions de majorité des articles 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965. Il devra au minimum correspondre à 5% du budget prévisionnel.

Le fonds de travaux restera attaché au lot et sera définitivement acquis au syndicat de copropriétaires : ainsi, aucun remboursement n'interviendra en cas de vente.

Un accord entre le vendeur et l'acquéreur, sur le remboursement du fonds de travaux, pourra toujours être prévu dans l'acte de cession du lot, mais il ne sera pas opposable au syndicat. Lorsque le montant du fonds de travaux atteindra un niveau supérieur au budget prévisionnel, le syndic inscrira à l'ordre du jour de l'assemblée générale :

- la question d'un plan pluriannuel de travaux,
- ainsi que celle de l'éventuelle suspension des cotisations.

Les cotisations au fonds de travaux seront déposées sur un compte bancaire séparé et rémunéré.

Le syndic doit tenir à disposition du conseil syndical, une copie des relevés de compte, dont les intérêts produits sont acquis au syndicat des copropriétaires.

Vente d'un lot : informations des acquéreurs

Pour renforcer l'information des acheteurs d'un logement situé dans un immeuble en copropriété, le législateur a créé différentes mesures :

- **une « fiche synthétique » sera établie** et mise à disposition des copropriétaires par le syndic. Ce nouveau document regroupera les données financières et techniques essentielles de la copropriété.

Un décret en précisera ultérieurement son contenu exact, mais il est d'ores et déjà prévu que ces dispositions seront applicables à compter du :

- 31 décembre 2016, pour les copropriétés de plus de 200 lots ;
- 31 décembre 2017, pour les copropriétés de plus de 50 lots ;
- 31 décembre 2018, pour les autres.

Le syndic devra rédiger ce document et le mettre à jour chaque année pour les immeubles à destination totale d'habitation.

À défaut, il encourra la révocation de son mandat.

En cas de non-transmission de ce document dans les quinze jours à compter de la demande d'un copropriétaire, une pénalité financière forfaitaire lui sera automatiquement appliquée et pourra être déduite de sa rémunération lors du dernier appel de charge de l'exercice comptable concerné.

Le montant de cette pénalité devra être prévu dans le contrat de mandat du syndic.

- le vendeur devra préciser aux futurs acquéreurs de lots, dès son annonce :

- que le bien est soumis au statut de la copropriété,

- le nombre de lots que comprend l'immeuble,
- le montant moyen annuel de sa quote-part dans le budget prévisionnel correspondant aux dépenses courantes,

- et pour les copropriétés en difficulté, l'existence d'une procédure d'alerte ou de redressement du syndicat de copropriété (article L.615-6 du Code de la construction et de l'habitation).

Le candidat à l'acquisition pourra ainsi s'assurer que son budget lui permettra de régler ses charges courantes qui vont s'ajouter au remboursement de l'emprunt qu'il envisage de contracter pour financer son projet.

- en plus de ces informations, la loi ALUR prévoit que soient obligatoirement **annexés à la promesse de vente** ou à défaut à l'acte de vente en cas de vente d'un lot ou d'une fraction de lot ou de cession d'un droit réel immobilier relatif à un lot ou une fraction de lot (usufruit notamment), une dizaine de documents, en sus du dossier de diagnostic technique prévu à l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Il s'agit des documents portant sur l'organisation de la copropriété, à savoir :

- la fiche synthétique,
- le règlement de copropriété et l'état descriptif de division,

- les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années,

- les documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur. Ces derniers permettront à l'acquéreur de connaître :

- le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le vendeur au titre des deux derniers exercices comptables avant la vente,

- le montant des sommes dues par le vendeur et celles qui seront dues par l'acquéreur,
- l'état global des impayés de charges et de la dette vis-à-vis des fournisseurs,
- le montant de la part de fonds de travaux rattachée au lot principal et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le vendeur au titre de son lot,
- le carnet d'entretien,
- s'il existe, le Diagnostic technique global (DTG) et le plan pluriannuel de travaux, étant souligné que ce document pourra être réalisé à compter du 1^{er} janvier 2017, à la demande des copropriétaires statuant à la majorité simple, l'attestation comportant la mention de la superficie de la partie privative et de la surface habitable. La loi CARREZ obligeait déjà à préciser la superficie de la partie privative. La loi ALUR introduit l'obligation de mentionner également la « surface habitable. Un décret définira la notion de « surface habitable » et de « surface privative », étant précisé que cette disposition concernera les promesses de vente et les actes authentiques de vente conclus à compter du 26 juin 2014,
- la notice d'information sur les droits et obligations des copropriétaires et sur le fonctionnement des instances du syndicat, dont le contenu sera défini dans un arrêté à paraître. Lorsque la vente porte sur un ou plusieurs lots situés dans de petites copropriétés (syndicats de moins de 10 lots dont le budget prévisionnel moyen est inférieur à 15 000 € sur une période de trois exercices consécutifs), les mêmes documents sont annexés à l'exception de ceux précisant le montant des sommes dues par le vendeur, celles qui seront dues par l'acquéreur, et de l'état global des impayés de charges et de la dette vis-à-vis des fournisseurs. Enfin, la loi prévoit que le délai de rétractation ne commencera à courir qu'à compter du lendemain du jour où les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble, à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire et l'attestation de superficie et de surface habitable auront été communiqués à l'acquéreur.

L'ère du numérique pour la copropriété

Avec l'accord des copropriétaires, le nouvel article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit

que les notifications (convocation ou procès-verbal d'assemblée générale) et les mises en demeure pourront être effectuées par voie électronique.

À compter du 1^{er} janvier 2015, l'article 18 modifié de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que si le syndicat est professionnel, il devra proposer aux copropriétaires un accès sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble.

L'assemblée pourra y renoncer par un vote à la majorité absolue de l'article 25.

Dans la majorité des cas, les difficultés relationnelles existant entre les copropriétaires et leur syndic proviennent du fait que ces derniers ne communiquent pas, ou pas suffisamment. Cette initiative aura le mérite d'assurer plus de transparence dans la gestion des copropriétés en permettant aux copropriétaires d'accéder directement aux documents. Reste à savoir, en pratique, quelle sera l'étendue des documents « dématérialisés » qui seront mis en ligne par le syndic.

Loi ALUR et assurances en copropriété : l'éclairage du professionnel

Assurance de la copropriété

La loi ALUR rend désormais obligatoire la souscription du contrat Multirisque Immeuble pour les copropriétés : « *chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre* » (nouvel article 9-1 de la loi du 10 juillet 1965 sur le statut de la copropriété).

Ainsi, cette obligation ne concernerait que les garanties de Responsabilité Civile, c'est-à-dire l'assurance des dommages que pourraient causer la copropriété à des tiers.

Du fait de cette obligation d'assurance, en cas de refus de garantie par un assureur (par exemple suite à une sinistralité trop lourde), la copropriété pourra faire appel au BCT (Bureau Central de Tarification) qui fixera la prime et l'imposera à l'assureur choisi par la copropriété (voir fonctionnement du BCT ci-après *).

Si l'Assemblée Générale refusait la souscription du contrat, il incomberait au syndic de le souscrire pour le compte du syndicat de copropriété.

Assurance du copropriétaire

Il était jusqu'à présent très fortement conseillé à un copropriétaire non occupant de souscrire un contrat afin, d'une part, de garantir ses biens propres (par ex. une cuisine aménagée) lors de la vacance entre 2 locataires, mais aussi, d'autre part, de se prémunir contre une éventuelle insuffisance de garanties du contrat de la copropriété, voire une absence de garanties de la part de son locataire.

Cette garantie devient désormais obligatoire : « *chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant* » (article 9-1 précité). Comme pour l'assurance de la copropriété, n'est visée par cette obligation que la seule garantie Responsabilité Civile.

Chaque copropriétaire devra donc souscrire un contrat, et nous ne pouvons que conseiller la souscription d'un contrat complet : Responsabilité Civile et Dommages.

Philippe de Froissard
SARL Assureurs Associés

* Le Bureau Central de tarification (loi du 4 janvier 1958) est une autorité administrative indépendante dont les dispositions légales et réglementaires relèvent du Code des assurances. Dans le cas où une société d'assurance refuserait de garantir le risque, les copropriétaires ou le syndicat pourront saisir le Bureau central de tarification (BCT) qui fixera le montant de la prime que l'assureur devra obligatoirement proposer au futur assuré (article L 243-4 du Code des assurances). Le BCT peut aussi définir le montant d'une franchise restant à la charge de l'assuré dans les conditions fixées par décret en Conseil d'État (BCT : 1 rue Jules Lefebvre, 75009 PARIS, téléphone : 01 53 21 50 40, bct@agira.asso.fr).