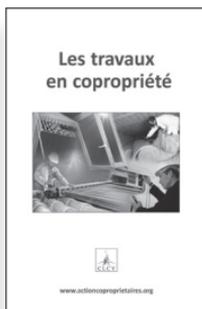
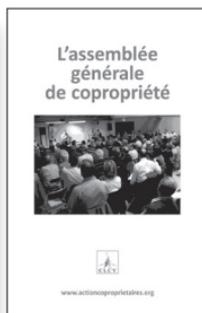




Loi ALUR

Mise à jour des guides «Copropriété»



La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) du 24 mars 2014 a profondément modifié le régime de la copropriété. De fait, les ouvrages que nous avons édités n'étaient plus d'actualité et leur contenu pouvait être, sur certains points, caduc, voire erroné.

La présente brochure a précisément pour objectif de mettre en avant les nouveautés et les modifications que cette loi a apportées à l'ensemble de nos guides. A cet égard, vous pouvez la télécharger gratuitement sur notre site www.actioncoproprietaires.org ou vous la procurer, tout aussi gracieusement, auprès de l'une de nos associations locales.

Pour des raisons techniques et de coût, nous n'avons pas reproduit ici les articles modifiés de la loi du 10 juillet 1965, mais vous en trouverez toutefois la liste. Pour vous en procurer le texte intégral, nous vous invitons à consulter le site www.legifrance.gouv.fr (rubrique « *Les autres textes législatifs et réglementaires* »/Nature du texte : loi/ numéro du texte : 65-557 /choisissez l'option « *version en vigueur* »). Vous aurez ainsi la version intégrale de la loi de 1965.

En parallèle de cette brochure, n'hésitez pas à consulter notre revue Copropriétaires et notre site www.actioncoproprietaires.org, lesquels demeurent le vecteur principal pour vous informer sur les nouveautés en matière de copropriété.



La loi encadrant le régime de la copropriété est toujours celle du 10 juillet 1965 : la loi ALUR a juste modifié certains de ces articles. C'est pourquoi il est toujours fait référence aux dispositions de la loi de 1965.

ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ

P. 23 et s. - L'adaptation des règlements de copropriété

Une modification purement technique : la loi ALUR a abrogé l'article 49 de la loi du 10 juillet 1965 tout en modifiant l'article 24, lequel vise désormais expressément l'adaptation du règlement de copropriété¹. La mise à jour de ce document n'est donc plus prévue par l'article 49, mais par l'article 24.

P. 27- Le carnet d'entretien

La loi ALUR a mis en place un diagnostic technique global (ou DTG). Celui-ci porte sur l'état de l'immeuble et fait apparaître une évaluation sommaire du coût des travaux nécessaires à la conservation du bien (voir p. 32² pour davantage de renseignements sur le DTG). Lorsque l'assemblée générale a décidé que des travaux devenaient nécessaires au regard du diagnostic, ceux-ci sont alors mentionnés dans le carnet d'entretien.

Les autres informations devant figurer dans ce document demeurent inchangées.

P. 34- Aménagements ou constructions du bénéficiaire

Le tableau est remplacé par celui-ci (en fait, seul le cas de la construction conforme à la destination de l'immeuble a été modifié par la loi ALUR) :

AMÉNAGEMENTS OU CONSTRUCTIONS DU BÉNÉFICIAIRE QUELLES MAJORITÉS EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ?	
Simple aménagement sans emprise définitive	Majorité absolue de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1
Construction conforme à la destination de l'immeuble	Majorité absolue de l'article 25, sans recours possible à l'article 25-1
Construction contraire à la destination de l'immeuble	Unanimité

¹ Art. 241lf Loi du 10 juillet 1965.

² Les renvois correspondent aux pages de la présente brochure et non à ceux des guides.

P. 40- La suppression du poste de gardiennage

Modification rédactionnelle : la référence législative figurant sous la note 18 n'est plus l'article 26f, mais l'article 26d.

P. 44- La scission de syndicat

Le texte de l'ouvrage demeure exact. Toutefois, la loi ALUR a apporté quelques précisions. Ainsi, la répartition des créances et des dettes est effectuée selon les principes suivants :

- les créances du syndicat initial sur les copropriétaires anciens et actuels et les hypothèques du syndicat initial sur les lots des copropriétaires sont transférées de plein droit aux syndicats issus de la division auquel le lot est rattaché ;
- les dettes du syndicat initial sont réparties entre les syndicats issus de la division à hauteur du montant des créances du syndicat initial sur les copropriétaires transférées aux syndicats issus de la division.

Si l'assemblée générale du syndicat initial décide de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipements communs qui ne peuvent être divisés, cette décision est prise à la majorité de l'article 24.

La division ne prend effet que lorsque sont prises toutes ces décisions. Ce n'est qu'à ce moment qu'elle emporte la dissolution du syndicat initial.

A noter qu'après avis du maire de la commune et autorisation du préfet, cette procédure peut être utilisée dans le cadre de la division en volume d'un ensemble immobilier complexe comportant soit plusieurs bâtiments distincts sur dalle, soit plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents, pour autant que chacune de ces entités permette une gestion autonome. Cette procédure devrait surtout être utilisée dans le cadre de copropriétés en difficultés ou dégradées.

P. 49- Attention aux limitations imposées par les textes

La note n° 8 fait référence à une disposition prévue par la loi du 6 juillet 1989. Elle précise notamment que le droit de préemption n'existe pas lorsque le bien est vendu à un parent, jusqu'au quatrième degré inclus. Le lien de parenté est désormais porté au troisième degré de parenté (un oncle avec sa nièce par exemple).

P. 53- Le contrôle des charges

L'accès aux pièces justificatives des charges ne se fait plus « *au moins un jour ouvré* », comme le prévoyait la rédaction antérieure de l'article 18-1 de la loi de 1965, mais « *selon des modalités précisées par décret* ». A l'heure actuelle, ce texte n'a pas encore été publié.

P. 55- Les obligations des copropriétaires

A la note 26, l'énumération des dispositions législatives n'est plus correcte. Sont concernés les travaux visés aux articles suivants : *a* et *b* du II de l'article 24, des *f*, *g* et *o* de l'article 25 et l'article 30.

P. 56- Encadré

Le texte en encadré n'est plus exact. Si, effectivement, les travaux courants ne pouvaient pas faire l'objet d'un accès aux parties privatives pour leur réalisation, la loi ALUR est venue pallier cet oubli. Ainsi, les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants (incluant 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) d'une part, les travaux obligatoires d'autre part, sont désormais concernés. La saisine préalable du juge pour accéder aux parties privatives en vue de la réalisation de ces opérations ne devient plus obligatoire. Ce n'est que si l'occupant refuse l'accès que le juge devra être saisi.

P. 73 et s.- La procédure dite de l'article 19-2

En plus du recouvrement accéléré des provisions issues du budget prévisionnel, la procédure de l'article 19-2 s'applique également aux cotisations du fonds travaux obligatoire (voir page 31 pour davantage de renseignements).

P. 91 et s.- Prévention des difficultés et désignation d'un mandataire ad hoc

La loi ALUR a également apporté des modifications dans le domaine de la prévention des copropriétés en difficultés.

Concernant la procédure d'alerte avec désignation d'un mandataire *ad hoc*, le seuil de 25 % d'impayés demeure inchangé, sauf en ce

qui concerne les copropriétés de plus de 200 lots où il est ramené à 15 %. On notera que la notion de lots n'est pas définie : il faudra donc prendre en compte aussi bien les lots à usage d'habitation ou de commerce que les lots accessoires tels que les caves ou places de stationnement.

Autre point, le président du Tribunal de grande instance n'est plus compétent : le texte mentionne désormais « *le juge* », sans préciser duquel il s'agit (vraisemblablement, la juridiction compétente sera toujours le Tribunal de grande instance, mais plus son président).

Un créancier ne peut plus saisir le juge en référé afin que soit désigné un mandataire *ad hoc* : il devra suivre la même procédure que les autres.

Concernant les pouvoirs dudit mandataire, celui-ci peut désormais saisir le juge afin que soit désigné un administrateur provisoire lorsqu'il constate d'importantes difficultés financières ou de gestion. Par ailleurs, le syndic est tenu de fournir au mandataire tous les documents nécessaires à l'accomplissement de sa mission dans un délai de 15 jours à compter de la notification de l'ordonnance du juge au syndic.

Comme auparavant, le syndic a l'obligation d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport. Toutefois la loi ALUR est venue apporter une précision : si la prochaine assemblée générale n'intervient pas dans les 6 mois à compter de la remise du rapport, le syndic convoque une assemblée générale spécialement à cet effet. Si le rapport du mandataire *ad hoc* préconise des mesures d'urgence, ce délai est ramené à trois mois.

Par ailleurs, le syndic doit désormais notifier le procès-verbal de l'assemblée générale statuant sur les résolutions mettant en œuvre le rapport du mandataire aux auteurs de la saisine, au juge et au mandataire *ad hoc*. En l'absence de notification dans les 6 mois à compter de la remise du rapport, le mandataire *ad hoc* ou les parties à l'origine de la procédure peuvent saisir le juge aux fins :

- d'obtenir une ordonnance enjoignant au syndic de convoquer sans délai l'assemblée générale ;
- de désignation d'un administrateur provisoire, si les auteurs de la saisine sont habilités à le faire (le juge ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15 % au moins

des voix du syndicat, par le syndic, par le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, par le préfet, le procureur de la République ou le mandataire *ad hoc*).

Enfin, la loi ALUR a fixé des conditions d'accès à la fonction de mandataire *ad hoc*³. Ainsi, à titre d'exemple, ils ne doivent pas, au cours des 5 années précédentes, avoir perçu à quelque titre que ce soit, directement ou indirectement, une rétribution ou un paiement de la part du syndic, du syndicat des copropriétaires ou des créanciers à l'origine de la procédure, ni d'une personne qui détient le contrôle du syndic ou d'un de ses créanciers ou, plus généralement, avoir un intérêt dans le mandat qui leur est donné. Par ailleurs, les mandataires *ad hoc* ne peuvent être désignés syndics à l'issue de leur mission.

P. 95 et s. - L'administration provisoire

C'est une véritable réforme de l'administration provisoire que la loi ALUR a réalisée. En plus de la modification des textes existants, elle en a créé pas moins de 9 autres, ce qui montre l'attachement du législateur à cette problématique.

Sans rentrer dans le détail de toutes les modifications, on notera qu'ici encore, le président du Tribunal de grande instance a été remplacé par le terme générique de « *juge* », à l'instar de la procédure concernant le mandataire *ad hoc*.

La désignation de l'administrateur peut être demandée également par le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, le préfet ou le mandataire *ad hoc*, en sus des autres personnes habilitées à le faire (syndic, copropriétaires représentant 15 % des voix...).

La rémunération de l'administrateur provisoire est désormais fixée par décret (texte non encore publié). Le texte fixe également une liste d'incompatibilités avec la fonction d'administrateur provisoire

³Art. 29-1 C Loi du 10 juillet 1965.

(dans l'ensemble, les mêmes que celles concernant le mandataire *ad hoc*, voir page 7).

Le délai de suspension de paiement des créanciers qu'entraîne la désignation de l'administrateur provisoire passe de 6 mois une fois renouvelable à 12 mois, délai pouvant être porté à 30 mois.

Dans un délai de 2 mois à compter de sa nomination, l'administrateur provisoire procède à des mesures de publicité pour permettre aux créanciers de produire les éléments nécessaires à l'évaluation du montant de leurs créances. A partir de la publication de l'ordonnance de désignation de l'administrateur provisoire, les créanciers du syndicat des copropriétaires déclarent leurs créances dans un délai fixé par décret. Après vérification des créances déclarées, l'administrateur provisoire établit et publie la liste des créances déclarées. Les créanciers disposent d'un délai de 2 mois à compter de la publication de la liste pour contester son contenu auprès du président du tribunal de grande instance. Les créances non déclarées régulièrement sont inopposables à la procédure.

L'administrateur provisoire établit ensuite un plan d'apurement des dettes d'une durée maximale de 5 ans. Ce plan comporte un échéancier des versements auprès des créanciers du syndicat des copropriétaires. Si la situation financière de la copropriété évolue, le plan d'apurement peut être prorogé ou modifié par décision du juge.

Si la gestion et le fonctionnement normal de la copropriété ne peuvent être rétablis autrement, le juge peut prononcer, aux conditions qu'il fixe et sur demande de l'administrateur provisoire, la constitution d'un ou plusieurs syndicats secondaires ou la division du syndicat. Dans ce cas, chaque partie résultant de la division doit pouvoir fonctionner de façon autonome (aucune partie commune ne doit être indivise par exemple).

Le jugement qui autorise la division ou la constitution d'un syndicat secondaire valide également les nouveaux règlements de copropriété et états descriptifs de division. Le jugement prononçant la division du syndicat emporte dissolution du syndicat initial. Le juge désigne ensuite, pour chaque syndicat la personne chargée de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic.

L'administrateur provisoire peut également proposer au préfet d'initier un plan de sauvegarde.

Si la situation financière de la copropriété ne permet pas de réaliser les travaux nécessaires à la conservation et la mise en sécurité de l'immeuble, le juge peut placer l'immeuble sous administration provisoire renforcée. Dans ce cas, l'administrateur provisoire peut être autorisé par le juge à conclure une convention à durée déterminée, au nom du syndicat des copropriétaires, avec un ou plusieurs opérateurs compétents en matière de maîtrise d'ouvrage de travaux et de mise au point de financement d'opération de travaux.

Enfin, le juge peut suspendre le versement des cotisations du fonds travaux lorsque l'immeuble fait l'objet d'un plan de sauvegarde.

Textes utiles : Art. 29-1 à 29-15 Loi du 10 juillet 1965.

P. 98 et s. - La carence du syndicat

Le président du Tribunal de grande instance demeure ici toujours compétent. La loi a cependant modifié certains points d'importance concernant la procédure en cas de carence du syndicat. Parmi ceux-ci, on trouvera notamment la procédure d'expropriation des parties communes (au lieu de l'intégralité de l'immeuble). Il s'agit d'une mesure temporaire applicable pendant 10 ans, jusqu'au 24 mars 2024.

Dans le cas de cette procédure, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat peut confier l'entretien de ces biens d'intérêt collectif à un opérateur ou désigner un opérateur au profit duquel l'expropriation est poursuivie. Une servitude va alors être établie sur les parties communes. En contrepartie, les propriétaires sont tenus de verser à l'opérateur une redevance mensuelle proportionnelle à la superficie de leurs parties privatives. Notez que l'on parle de « *propriétaires* » et non plus de « *copropriétaires* » puisque les parties communes sont la propriété exclusive d'une tierce personne et ne sont plus partagées entre les copropriétaires. La copropriété n'existe donc plus. Pour faire une comparaison, on pourrait dire que les propriétaires se trouvent dans la même situation que ceux

d'une maison individuelle située au sein d'un lotissement : ils sont propriétaires de leur bien, mais pas des voies de communication entre les maisons. C'est peu ou prou la même chose, sauf qu'à la place d'une maison, c'est d'un appartement dont il s'agit.

La redevance, dont les modalités de révision sont prévues par décret, permet à l'opérateur de couvrir les dépenses nécessaires à l'entretien, à l'amélioration et à la conservation de parties communes de l'immeuble et des équipements communs.



P. 10 et 117- Testez vos connaissances

A la question n° 13, il est demandé si le syndic qui souhaite démissionner doit respecter un délai de préavis. Si, initialement, la réponse à cette question était « Non », elle est devenue affirmative, le syndic devant respecter un préavis de 3 mois.

P. 41- Les missions particulières du conseil syndical sur mandat de l'assemblée générale

En plus des délégations de pouvoir concernant une décision votée à la majorité de l'article 24, le conseil syndical peut recevoir un mandat pour assurer la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce cas, les membres du conseil syndical doivent obligatoirement être couverts par une assurance de responsabilité civile. Cette délégation de pouvoirs n'est cependant possible que lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces. Cette décision est prise à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1.

Même si ne sont concernés que les travaux d'un faible montant, il ne s'agit pas, selon nous, d'une prestation relevant du conseil syndical. Bien que celui-ci puisse tout à fait suivre la bonne exécution des travaux, cette tâche incombe principalement au syndic, lequel est d'ailleurs rémunéré pour cela et détient déjà une assurance professionnelle.

P. 42 et s.- La responsabilité du conseil syndical

Cette rubrique développe notamment l'opportunité ou non, pour le conseil syndical, de souscrire une assurance de responsabilité civile. Bien que facultative, rappelons que dans certains cas, celle-ci est désormais obligatoire (voir ci-dessus).

P. 44- Les documents indispensables au conseil syndical

A la liste des documents mentionnés, il convient de rajouter la note synthétique élaborée par le syndic (voir page 21).

P. 46 et s.- Les conditions d'exercice de la profession

La loi ALUR a apporté quelques modifications aux conditions d'exercice des professionnels de l'immobilier.

Tout d'abord, il est créé une carte professionnelle spécifique aux syndics. Auparavant, ces fonctions étaient couvertes par une seule et unique carte portant sur la gestion immobilière. Il y a désormais une distinction entre l'activité de gérant locatif et celle de syndic.

Ensuite, la carte professionnelle n'est plus délivrée par la préfecture, mais par le président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale. Par ailleurs, une obligation de formation continue est imposée, non seulement aux personnes titulaires de la carte professionnelle, mais également à leur personnel chargé de la direction d'une succursale ou habilité à agir en son nom. La carte professionnelle n'est pas renouvelée si l'obligation de formation continue n'est pas respectée.

En parallèle a été institué un Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière (CNTGI). Cette instance (dont la CLCV fait partie) est chargée de veiller au maintien et à la promotion des principes de moralité, de probité et de compétence nécessaires au bon accomplissement, par les professionnels, de leurs obligations. Le Conseil devra mettre en place un code de déontologie. Il est composé de représentants des pouvoirs publics, des professionnels et des consommateurs.

Dès lors que l'on se dote de règles déontologiques, il faut pouvoir en sanctionner l'application. C'est pourquoi une commission disciplinaire a également été créée. Celle-ci peut prononcer des sanctions allant du simple avertissement à l'interdiction définitive d'exercice. Outre des représentants des pouvoirs publics, des professionnels (qui n'exercent plus) et des consommateurs, elle comprend également un magistrat et des membres d'une profession juridique ou judiciaire qualifiés dans le domaine de l'immobilier (avocat ou notaire par exemple).

P. 48- La désignation du syndic

La loi ALUR a institué une mise en concurrence obligatoire avant chaque désignation du syndic⁴. Attention, on ne parle pas

⁴Art. 22 Loi du 10 juillet 1965.

ici de l'hypothèse d'un changement de syndic, mais bien de sa désignation : il peut donc tout à fait s'agir du même professionnel renouvelé dans ses fonctions.

Ainsi, la désignation du syndic est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat, faisant notamment état des frais afférents au compte bancaire séparé, laquelle est effectuée par le conseil syndical. Cette démarche obligatoire n'empêche nullement un copropriétaire de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat qu'il communique à cet effet. La possibilité pour un copropriétaire de demander au syndic de joindre plusieurs contrats à l'ordre du jour de l'assemblée générale n'est pas nouvelle. Par contre, l'obligation de mise en concurrence systématique préalable à la désignation du syndic l'est, ce qui peut être problématique si la copropriété est globalement satisfaite de son gestionnaire.

A noter que le conseil syndical peut proposer de ne pas effectuer cette mise en concurrence, mais à la condition que le marché local des syndics ne le permette pas. Autrement dit, il faut démontrer qu'il n'existe que peu de cabinets à proximité de la copropriété, ce qui, en zone urbaine dense, est rarement le cas. Lorsque le conseil syndical estime donc ne pouvoir procéder à cette mise en concurrence, le syndic doit notifier cette décision aux copropriétaires dans un délai leur permettant de demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet. La proposition du conseil syndical ne fait pas l'objet d'une question inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Il y a ici un problème de calendrier à respecter. En effet, l'information faite aux copropriétaires doit être réalisée suffisamment tôt pour que ceux-ci puissent réagir et demander l'inscription d'une question à l'ordre du jour. En prenant en compte les délais d'acheminement postaux et de convocation (21 jours), il faut donc, idéalement, que les copropriétaires soient informés de la décision du conseil syndical au moins 6 semaines avant la date de l'assemblée générale.

Enfin, le conseil syndical peut se prononcer, par un avis écrit, sur tout projet de contrat de syndic. Si un tel avis est émis, il est joint à la convocation de l'assemblée générale, concomitamment avec les projets de contrat concernés.

A noter que lors que la copropriété n'a pas institué de conseil syndical, la mise en concurrence du syndic n'est pas obligatoire.

Les textes sont muets sur les conséquences qu'entraînerait un défaut de mise en concurrence. Toutefois, il est fort probable qu'en cas de contentieux, l'annulation de la résolution portant sur la désignation du syndic soit prononcée. La jurisprudence devra confirmer ce point.

La CLCV n'a jamais été favorable à cette disposition qui n'a pas d'intérêt et risque parfois d'envenimer les choses, surtout si la copropriété est satisfaite de son syndic. Si un changement est nécessaire, le conseil syndical se doit de se saisir de cette question et organiser le remplacement du gestionnaire. Nous développons d'ailleurs la démarche à suivre dans notre guide. Si vous estimez qu'il n'est pas nécessaire de remplacer votre syndic, nous vous invitons alors à négocier une durée de contrat de 3 ans, mais avec une faculté unilatérale de résiliation annuelle par le syndic, sans indemnité. Autrement, dit, le syndic (et seulement le syndic) pourra mettre fin au contrat chaque année, et ce, sans avoir à verser une indemnité au syndic. Au lieu d'une résolution portant sur la désignation du syndic, il faudra juste voter une résolution relative à la résiliation du contrat.

P. 49- Le contrat du syndic

Désormais, le contrat de syndic doit respecter un contrat type, défini par décret⁵. Ce texte n'ayant pas encore été publié, les développements qui figurent dans notre guide demeurent valables, mais seront caducs par la suite.

P. 50 et s.- Les honoraires du syndic

Les modalités de rémunération des syndics sont profondément modifiées. A l'heure actuelle, nous avons un texte qui définit les prestations minimales de gestion courante, les syndics pouvant ensuite fixer les prestations exceptionnelles qu'ils souhaitent, sous réserve qu'elles ne soient pas en contradiction avec une prestation relevant de la gestion courante et qu'elles soient définies avec précision. Désormais, la rémunération des syndics

⁵Art. 18-1 A Loi du 10 juillet 1965.

est déterminée de façon forfaitaire. Une rémunération spécifique complémentaire pourra cependant être perçue à l'occasion de prestations particulières définies par décret. Autrement dit, nous avons avant un texte définissant les seules prestations de gestion courante, nous aurons maintenant un texte fixant uniquement les prestations exceptionnelles. Le décret n'ayant pas encore été publié, les développements qui figurent dans notre guide sont encore d'actualité. Toutefois, dès publication du texte, les débats liés à la notion de gestion courante n'auront plus lieu d'être puisque la facturation sera forfaitaire et basée sur le principe « tout sauf... ».

P. 54- Le compte séparé

L'obligation d'ouvrir un compte bancaire séparé sans possibilité de dispense (voir page 33) aurait dû mettre un terme aux différents abus constatés jusqu'à maintenant. Malheureusement, malgré les dispositions de la loi ALUR, des sujets d'inquiétudes perdurent. En effet, à l'heure actuelle, rien n'interdit à un syndic de proposer des honoraires différenciés dès lors que l'assemblée générale choisit un établissement bancaire autre que celui proposé par le syndic. D'ailleurs, il est bien précisé que lorsque le conseil syndical procède à la mise en concurrence du gestionnaire, il doit notamment faire état des frais relatifs au compte bancaire séparé... Si la loi de 1965 interdit bien au syndic de proposer des honoraires différenciés lorsque la dispense d'ouverture du compte séparé est possible (cela ne concerne que les copropriétés de 15 lots principaux ou moins), cette interdiction concerne la nature du compte ouvert, non l'établissement bancaire en question.

En fait, c'est le décret définissant les prestations exceptionnelles (voir ci-dessus) qui nous dira si une rémunération est possible ou non. Il faut donc attendre sa publication pour que cette question soit tranchée. Dans l'intervalle, soyez vigilant et n'acceptez aucune augmentation d'honoraires non justifiée par une réelle contrepartie.

P. 54- La question des archives

La loi ALUR ne modifie pas en tant que telle la question des honoraires liés à l'archivage. Le décret du 17 mars 1967 indique toujours que la conservation et la gestion des archives sont comprises « dans la mission ordinaire du syndic ». Toutefois, la loi ALUR

impose désormais au syndic de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 25 sans possibilité de recourir à l'article 25-1, la décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit syndicat. Une telle décision ne peut donner lieu à aucune rémunération complémentaire au profit du syndic⁶.

Les termes ont cependant un sens : le fait d'indiquer qu'aucune rémunération « *complémentaire* » ne puisse être demandée par le syndic ne signifie pas pour autant que le syndic ne puisse faire valoir des honoraires inférieurs dans l'hypothèse où l'assemblée générale choisirait de faire appel aux services d'une société d'archivage. Ici encore, ce point devra être confirmé par la jurisprudence et la pratique.

En tout état de cause, notez que le syndic a l'obligation de mettre cette question à l'ordre du jour, mais qu'en aucun cas l'assemblée générale n'est tenue d'accepter la proposition qui lui est faite.

P. 60- Le montant de la rémunération

La loi ALUR n'a nullement remis en cause l'obligation, pour le syndic, de procéder à un vote distinct de celui des travaux pour établir le montant de sa rémunération. Toutefois, des précisions ont été apportées.

Ainsi, la rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution.

Par ailleurs, le syndic ne peut en aucun cas mentionner, dans le contrat de syndic soumis au vote de l'assemblée générale de la copropriété, de barème relatif à ces honoraires spécifiques, même à titre indicatif.

P. 61- Les honoraires pour prestations individuelles

Les honoraires afférents aux prestations que le syndic doit effectuer pour l'établissement de l'état daté sont désormais plafonnés par décret (en attente de publication). Il en va de même pour les frais

⁶Art. 18 Loi du 10 juillet 1965.

résultants d'une procédure d'impayés, notamment la mise en demeure. Ces mesures permettront d'éviter de nombreux abus, notamment en ce qui concerne les impayés, certains syndicats ayant plutôt tendance à « facturer du papier » plutôt qu'à gérer réellement la situation.

P. 65- Les obligations du syndic

Les développements qui figurent dans cette section du guide (pages 65 et suivantes) sont valables. Toutefois, la loi ALUR a imposé de nouvelles obligations aux syndicats. En voici un descriptif :

1. La souscription obligatoire d'une assurance responsabilité civile du syndicat

La souscription d'une assurance pour le compte de la copropriété est désormais obligatoire. Généralement, le syndic la souscrivait d'office, mais aucun texte ne l'imposait. La question doit être soumise à l'assemblée générale, laquelle statuera à la majorité de l'article 24.

Notez qu'une telle obligation pèse désormais également sur les copropriétaires, ceux-ci devant souscrire une assurance responsabilité civile, aucun texte ne l'imposant auparavant (le règlement de copropriété peut toutefois contenir des dispositions sur ce sujet).

2. Soumettre à l'assemblée générale la décision de confier les archives à une entreprise spécialisée

Le syndic doit soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 25, mais sans possibilité de recourir à l'article 25-1, la décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit syndicat. Une telle décision ne peut donner lieu à aucune rémunération complémentaire au profit du syndic. Ce dernier a l'obligation de mettre cette question à l'ordre du jour, mais les copropriétaires ne sont pas tenus d'accepter (voir également pages 15 et 33).

3. Soumettre à l'autorisation de l'assemblée générale toute convention passée avec une personne ayant un lien avec le syndic

Afin de prévenir le risque de conflits d'intérêts, le syndic doit soumettre à l'autorisation de l'assemblée générale, prise à la

majorité de l'article 24, toute convention passée entre le syndicat et le syndic ou une personne ou une entreprise liée directement ou indirectement au syndic dont la liste est fixée par décret (non publié à ce jour), en précisant la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention. Les conventions conclues en méconnaissance de ces dispositions ne sont pas opposables au syndicat. Cela signifie que si un contrat est souscrit au nom du syndicat en méconnaissance de cette obligation préalable, il sera possible de remettre en cause la facture présentée à cet effet et de demander au syndic d'en assumer les conséquences financières.

4. Mise à disposition du carnet d'entretien

Le syndic, en plus de son établissement et de sa mise à jour, doit tenir le carnet d'entretien à la disposition des copropriétaires.

5. L'immatriculation de la copropriété

Innovation de la loi ALUR, les copropriétés doivent désormais faire l'objet d'une immatriculation⁷. Cette démarche a pour objet de faciliter la connaissance des pouvoirs publics sur l'état des copropriétés et la mise en œuvre des actions destinées à prévenir la survenance des dysfonctionnements. Si la prévention des copropriétés en difficulté constitue un objectif tout à fait louable, il n'est malheureusement pas impossible que ce registre permette, *in fine*, aux pouvoirs publics de mettre en place une taxation particulière auprès des syndicats.

Les formalités de déclaration et de modification des données nécessaires à l'immatriculation de la copropriété sont réalisées par le syndic. Toutefois, lors de la mise en copropriété de l'immeuble, c'est sur le notaire chargé de publier au fichier immobilier et au livre foncier l'état descriptif de division et le règlement de copropriété que pèse cette obligation.

Le dépôt du dossier d'immatriculation, les modifications qui y sont apportées ainsi que la transmission des données se font de façon dématérialisée.

⁷Voir les articles L. 711-1 à L. 711-7 du Code de la construction et de l'habitation.

Doivent figurer dans le registre d'immatriculation les informations suivantes :

- le nom, l'adresse, la date de création du syndicat, le nombre et la nature des lots qui composent la copropriété ainsi que, le cas échéant, le nom du syndic ;
- si un mandataire *ad hoc* a été désigné ;
- si le syndic a fait l'objet d'un arrêté ou d'une injonction pour la réalisation de travaux urgents visant notamment à mettre fin à un péril ou à résoudre un problème d'insalubrité ;
- à la fin de chaque exercice comptable, les données essentielles relatives à la gestion et aux comptes du syndicat, issues notamment du budget prévisionnel, des comptes du syndicat et de leurs annexes ;
- les données essentielles relatives au bâti issues, le cas échéant, du carnet d'entretien et du diagnostic technique global (voir pages 3 et 32), dès lors que celles-ci ne sont pas déjà fournies par les services fiscaux au teneur du registre.

Les copropriétés comportant moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 peuvent faire l'objet d'une adaptation, mais il appartient à un décret (non encore publié) de le préciser.

Lorsque le syndic n'a pas procédé à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires ou lorsqu'il n'a pas transmis à l'établissement public chargé de la tenue du registre les différentes informations nécessaires, l'établissement public, un copropriétaire ou toute personne qui y a un intérêt peut mettre en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le syndic d'y procéder.

Le teneur du registre peut, après mise en demeure du syndic restée infructueuse pendant un mois, appliquer une astreinte à l'encontre du syndic. L'astreinte court à compter de la fin de la mise en demeure et jusqu'à la complète transmission ou actualisation des données. Le montant de l'astreinte ne peut être supérieur à 20 € par lot et par semaine.

Son montant ne peut être facturé par le syndic aux copropriétaires, sauf si le syndic n'est pas rémunéré pour l'exercice de son mandat. Notez que l'on ne fait pas référence ici au caractère professionnel

ou non du syndic : c'est le fait de percevoir une rémunération qui est pris en compte (un syndic bénévole qui se fait rémunérer pourrait donc se voir appliquer cette astreinte).

Tout acte authentique de vente devant notaire relatif à un lot de copropriété comporte la mention du numéro d'immatriculation de la copropriété.

A défaut d'immatriculation ou d'actualisation des données, aucune aide de l'Etat, aucune subvention de manière générale, ne peut être versée à la copropriété.

Le calendrier pour procéder à l'immatriculation des copropriétés est le suivant :

- le 31 décembre 2016 au plus tard pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;
- le 31 décembre 2017 au plus tard pour les syndicats comportant plus de 50 lots ;
- le 31 décembre 2018 au plus tard pour les autres syndicats de copropriétaires.

La nature des lots n'est pas ici définie de sorte que sont pris en compte aussi bien les logements et autres locaux commerciaux que les caves ou emplacements de stationnement.

6. L'information des occupants

Le syndic doit assurer l'information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale, selon des modalités définies par décret.

7. Mise en place d'un Extranet

A partir du 1^{er} janvier 2015, le syndic professionnel est tenu de proposer un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés. Cet accès est différencié selon la nature des documents mis à la disposition des membres du syndicat de copropriétaires ou de ceux du conseil syndical.

Certains syndicats ont déjà commencé par mettre en place ce type de services qui permet à tout un chacun d'accéder à différents documents concernant la copropriété sur un site qui lui est propre (règlement de copropriété, état descriptif de division, appels de

charges, procès-verbaux des assemblées générales...). Intéressant sur le principe, ce dispositif peut représenter un certain coût : il convient donc de faire attention et ne pas hésiter à rappeler au gérant que la dématérialisation d'une partie des relations avec les copropriétaires lui permettra de gagner du temps pour se consacrer pleinement à ses autres fonctions. Toutefois, dans l'absolu, au regard de l'intérêt ou non que l'on porte à ce dispositif, il est étonnant que le législateur ait cru bon d'imposer une mesure de ce type.

Bien évidemment, les copropriétaires ne sont pas tenus d'accepter cet Extranet et peuvent refuser à la majorité de l'article 25, sans possibilité de recourir à la passerelle de majorité de l'article 25-1.

8. L'ouverture de deux comptes bancaires séparés

Le syndic est désormais obligé d'ouvrir un compte bancaire séparé, sans possibilité de dispense, sur lequel sont déposées sans délai toutes les sommes et valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat. Il existe une seule exception concernant les petites copropriétés (voir page 33 pour plus d'information sur le compte séparé).

Le syndic doit également ouvrir un second compte séparé sur lequel seront déposées les cotisations obligatoires du « fonds travaux » (voir page 31 pour le fonds travaux).

Dans les deux cas, le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci.

9. La création d'une fiche synthétique

Le syndic doit établir et mettre à jour annuellement une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti, dont le contenu sera défini par décret. Le syndic met à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année. Le syndic met cette fiche à disposition des copropriétaires.

Le défaut de réalisation de la fiche synthétique est un motif de révocation du syndic. Par ailleurs, le contrat du syndic doit prévoir obligatoirement une pénalité financière forfaitaire automatique à

l'encontre de ce dernier chaque fois que celui-ci ne met pas la fiche synthétique à disposition d'un copropriétaire dans un délai de quinze jours à compter de la demande. Cette pénalité est déduite de la rémunération du syndic lors du dernier appel de charges de l'exercice. Son montant n'est pas déterminé par les textes, mais peut-être que le décret fixant le modèle de contrat type prévoira un seuil minimum.

Le calendrier pour la création de la fiche synthétique est le suivant :

- le 31 décembre 2016 au plus tard pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;
- le 31 décembre 2017 au plus tard pour les syndicats comportant plus de 50 lots ;
- le 31 décembre 2018 au plus tard pour les autres syndicats de copropriétaires.

La nature des lots n'est pas ici définie de sorte que sont pris en compte aussi bien les logements et autres locaux commerciaux que les caves ou emplacements de stationnement.

P. 76- La comparaison et l'appréciation des contrats reçus

Les modalités de rémunération des syndicats sont modifiées de sorte qu'un décret va lister les seules prestations exceptionnelles pouvant faire l'objet d'une rémunération supplémentaire en sus des honoraires de base, le reste étant automatiquement compris dans la gestion courante (voir page 14). Les développements figurant dans le guide deviendront caducs dès la publication du décret en question.

La mise en place d'un contrat de syndic type (voir page 14) associée à la définition des seules prestations exceptionnelles devrait faciliter considérablement le travail de comparaison effectué par les conseillers syndicaux.

P. 83 et s.- Le départ non anticipé du syndic

Les dispositions concernant la démission du syndic ne sont plus d'actualité. Désormais, le syndic ne peut renoncer à son mandat sans avoir respecté un délai de préavis de 3 mois⁸. Ce délai permet ainsi au conseil syndical et, plus largement, aux copropriétaires de

⁸Art.18 loi du 10 juillet 1965.

lui trouver un remplaçant et de convoquer, si besoin, une assemblée générale extraordinaire.

Par ailleurs, lorsque l'assemblée générale délibère pour désigner un nouveau syndic dont la prise de fonction intervient avant la fin du mandat du syndic actuel, cette décision vaut révocation de ce dernier à compter de la prise de fonction du nouveau syndic. Si les fonctions du nouveau syndic commencent le jour de sa désignation, le mandat de son prédécesseur prendra fin automatiquement. Cette mesure a pour objet d'éviter que les fonctions du nouveau syndic ne commencent que plusieurs mois après sa désignation, certains syndics jouant ainsi des dates et pouvant parfois rester en poste 6 mois après l'assemblée générale qui n'a pas renouvelé leur mandat.

P. 93- Le syndic non professionnel

Désormais, tout syndic non professionnel, bénévole ou coopératif, doit être copropriétaire d'un ou plusieurs lots ou fractions de lots dans la copropriété qu'il est amené à gérer⁹.

P. 95- Fiscalité et rémunération

Le plafond de 32 600 € mentionné passe à 32 900 € et sera valable jusqu'au 31 décembre 2016.

P. 99- Le syndicat coopératif

La loi ALUR a créé un régime spécifique du syndicat coopératif lorsque la copropriété comporte moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces *et* que son budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €. Dans ce cas, le syndicat peut bénéficier des dérogations suivantes :

- la modification du règlement de copropriété en vue de prévoir la possibilité d'adopter la forme coopérative est approuvée à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, à la majorité de l'article 25-1 (au lieu de la double majorité de l'article 26 normalement) ;
- lorsque l'assemblée générale a décidé d'adopter la forme coopérative, elle peut également décider, par une délibération

⁹Art. 17-2 Loi du 10 juillet 1965.

spéciale, à la majorité de l'article 25, sans possibilité de recourir à l'article 25-1, de ne pas constituer de conseil syndical et de procéder directement à la désignation du syndic parmi ses membres (d'ordinaire, c'est à la double majorité de l'article 26 qu'est votée la décision de ne pas instituer de conseil syndical).

Dans ce cas :

- la désignation du syndic se fait par vote séparé à la majorité de l'article 25 (sans le 25-1). L'assemblée générale peut également désigner un copropriétaire pour suppléer le syndic en cas d'empêchement de celui-ci. Le syndic et son suppléant sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions. L'assemblée générale désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales, qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées, pour assurer le contrôle des comptes du syndicat ;
- en cas d'empêchement du syndic ou de défaillance de celui-ci mettant en péril la conservation de l'immeuble, la santé ou la sécurité des occupants, chaque copropriétaire peut prendre l'initiative de convoquer une assemblée générale extraordinaire pour désigner un nouveau syndic ou prendre les décisions nécessaires à la conservation de l'immeuble, à la santé ou à la sécurité de ses occupants.



P. 21- L'auteur de la convocation

La loi ALUR a créé une nouvelle possibilité pour le président du conseil syndical de convoquer l'assemblée générale. Ainsi, en cas d'empêchement du syndic, « pour quelque cause que ce soit », le président du conseil syndical peut procéder valablement à la convocation de l'assemblée générale afin de désigner un nouveau syndic¹⁰.

La question se pose de savoir ce que l'on entend par « empêchement du syndic ». La doctrine s'accorde pour dire qu'il s'agit vraisemblablement de problèmes liés au syndic lui-même : congés, maladie, décès, perte de la garantie financière... Ce point sera certainement précisé par la jurisprudence.

P. 23- La dématérialisation de documents en copropriété

Les notifications et mises en demeure peuvent désormais se faire par voie électronique, sous réserve de l'accord exprès des copropriétaires¹¹. Un décret est toutefois en attente.

Cette dématérialisation de la communication de certains documents repose sur le volontariat : elle ne peut en aucun cas être imposée à un copropriétaire.

P. 28- Le contenu de la convocation

L'article 9 du décret de 1967 impose de préciser dans la convocation les modalités, fixées par la précédente assemblée générale, de contrôle des charges par les copropriétaires. Toutefois, la loi ALUR a retiré la possibilité pour l'assemblée générale d'intervenir en la matière, renvoyant ainsi à un décret les détails pour mettre en place ce droit d'accès des copropriétaires aux différentes pièces justificatives des charges de l'immeuble.

Le mécanisme antérieur continue de s'appliquer jusqu'à l'entrée en vigueur du nouveau décret (non publié à ce jour).

¹⁰Art. 18 Loi du 10 juillet 1965.

¹¹Art. 42-1 Loi du 10 juillet 1965.

P. 31- Les documents à communiquer pour l'information des copropriétaires

A la liste des 5 documents à joindre à la convocation, il convient d'en rajouter un sixième :

- 6° L'état actualisé des lots délaissés lorsque les copropriétaires ont fait usage de leur droit de délaissement (possibilité de demander à la puissance publique d'acquérir leurs lots lorsque l'immeuble est situé dans une zone de risque technologique).

P. 36- Le choix du mandataire

Le législateur a étendu la liste des personnes ne pouvant recevoir de mandats : ne peuvent être mandataires les ascendants et descendants du syndic, de son conjoint, de son partenaire lié par un PACS ou de ses salariés, dès lors qu'ils sont également copropriétaires dans l'immeuble en question¹². *A contrario*, cela signifie qu'il est possible de donner un mandat aux ascendants et descendants des personnes énoncées dès lors qu'elles ne sont pas copropriétaires.

P. 47 et s.- Les différentes règles de majorité

La loi ALUR n'a pas modifié les modalités de calcul des règles de majorité proprement dite : les majorités des articles 24, 25 et 26 ont toujours la même définition (majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés pour la majorité de l'article 24 par exemple). En revanche, le législateur est intervenu sur différentes résolutions et a abaissé pour celles-ci la majorité applicable jusqu'à maintenant. A titre d'exemple, la réalisation de travaux obligatoires imposés par la loi n'est plus votée à la majorité de l'article 25, mais à celle de l'article 24.

● *P. 49- Quelques exemples de résolutions soumises à la majorité de l'article 25 :*

- dispense d'ouverture d'un compte séparé : uniquement pour les copropriétés de 15 lots principaux ou moins ;
- réalisation de travaux rendus obligatoires par la loi ou les règlements : résolution désormais soumise à la majorité de l'article 24 ;

¹²Art. 22 Loi du 10 juillet 1965.

- travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens : résolution désormais soumise à la majorité de l'article 24 ;

● *P. 54- Quelques exemples de résolutions soumises à la majorité de l'article 26 :*

- travaux comportant transformation, addition ou amélioration : résolution désormais soumise à la majorité de l'article 25, mais sans possibilité de recourir à l'article 25-1 ;

- individualisation des contrats de fourniture d'eau : résolution désormais soumise à la majorité de l'article 25, mais sans possibilité de recourir à l'article 25-1.

P. 52- Quand doit-il s'appliquer ?

Cette section décrit les modalités d'application de la passerelle de majorité de l'article 25-1. Il est notamment indiqué que l'article 25-1 peut être autorisé pour toutes les décisions visées par l'article 25.

Avec la loi ALUR, cela est désormais inexact, l'article 25-1 excluant expressément de son champ d'application les alinéas *n*) et *o*) de l'article 25. Sont concernés, d'une part, l'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration (alinéa *n*) et, d'autre part, la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation (alinéa *o*). Autrement dit, les deux résolutions précitées, bien que visées par l'article 25, ne peuvent bénéficier de la passerelle de majorité de l'article 25-1.

P. 62- L'auteur de l'exécution de la délibération

Innovation de la loi ALUR, l'assemblée générale peut faire une délégation de pouvoir au conseil syndical pour la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile. A noter que cette délégation ne peut se faire que si le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces.

Nous ne sommes pas favorables à cette disposition qui tient à faire supporter par le conseil syndical des prestations qui incombent

normalement au syndic. Certes, ces délégations sont souvent motivées par la volonté d'obtenir une diminution des honoraires du syndic, mais il n'en demeure pas moins qu'en cas de litige, ce sont les conseillers syndicaux qui seront en première ligne. Il nous paraît préférable que le conseil syndical fasse correctement son travail et qu'il assiste efficacement le syndic lors de la réalisation de travaux (participation aux réunions de chantiers par exemple) plutôt que de se substituer à lui (voir également page 11) sur cette question).

P. 71 et s. - Exemples de résolutions et majorité applicable

Vous trouverez un tableau complet et mis à jour en annexe de la présente brochure, celui figurant dans notre guide étant obsolète.



P. 7 et 167- Testez vos connaissances

A la question n° 9, il est demandé si la pose de compteurs divisionnaires d'eau et la demande d'individualisation des contrats de fournitures d'eau sont votées à la même majorité. Avant la loi ALUR, la réponse était négative, depuis, elle est devenue affirmative, avec un petit tempérament cependant.

En effet, la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation relève désormais de la majorité de l'article 25 (au lieu de la double majorité de l'article 26), avec cependant l'impossibilité de recourir à la passerelle de majorité de l'article 25-1 (voir également pages 27 et 39). L'installation de compteurs divisionnaires d'eau est soumise à la majorité des articles 25 et, le cas échéant, 25-1.

P. 22- Changement d'usage d'une ou plusieurs parties privatives

Modification rédactionnelle : la référence législative figurant sous la note 25 n'est plus l'article 25*f*, mais l'article 25*e*.

P. 34- La mise à disposition des documents par le syndic

Le législateur a prévu expressément l'obligation pour le syndic de tenir à disposition du conseil syndical les relevés périodiques de compte, dès réception de ceux-ci, qu'il s'agisse d'un compte séparé ou du compte de dépôt des cotisations du fonds travaux. Dans le cas d'un compte unique, les relevés périodiques du sous-compte sont obligatoirement communiqués au président du conseil syndical¹³.

P. 41- La pose de compteurs divisionnaires d'eau

Modification rédactionnelle : la référence législative figurant sous la note 51 n'est plus l'article 25*m*, mais l'article 25*k*.

¹³Art. 18 Loi du 10 juillet 1965.

P. 42- L'individualisation des contrats de fourniture d'eau

La loi ALUR a abaissé le seuil de majorité applicable pour l'individualisation des contrats de fournitures d'eau et la réalisation des travaux nécessaires y afférent. Il ne s'agit plus de la double majorité de l'article 26, mais de la majorité de l'article 25, mais sans possibilité de recourir à la passerelle de majorité de l'article 25-1¹⁴.

P. 50- L'assurance de la copropriété

L'obligation de souscrire une assurance pour le compte de la copropriété est désormais clairement posée par le législateur, même si, en pratique, le syndic le faisait d'office. Comme nous l'indiquions dans notre guide, il s'agissait d'ailleurs, selon nous, d'une obligation comprise au titre de l'administration de l'immeuble.

En cas de refus de l'assemblée générale, l'assurance peut être contractée par le syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires¹⁵ (voir également page 17).

P. 57- Le conseil syndical ou le syndic non professionnel doit-il être assuré ?

Les textes imposent désormais l'obligation pour le conseil syndical d'avoir une assurance spécifique le couvrant pour sa responsabilité civile lorsqu'il bénéficie d'une délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Cette délégation de pouvoir n'est possible que dans les copropriétés comportant au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces (voir également page 11).

P. 60- Les règles de la mise en place de la collecte sélective

S'agissant de travaux obligatoires, la mise aux normes des locaux à poubelles ne se fait plus à la majorité de l'article 25e comme cela était le cas auparavant, mais à la majorité de l'article 24.

Par ailleurs, il y a une modification rédactionnelle sous la note 63 : la référence législative n'est plus l'article 25i, mais l'article 25g.

¹⁴Art. 25 o et 25-1 Loi du 10 juillet 1965.

¹⁵Art. 18 Loi du 10 juillet 1965 et L. 112-1 Code des assurances.

P. 98 et s.- Le salaire

Les 2 tableaux ne sont plus à jour et sont remplacés par ceux-ci :

Salaires de la catégorie A (base 151,67 heures/mois)

Niveau	Coefficient	Montant (en euros)
1	235	1 445,38 € *(montant conventionnel 1 440,00 €)
2	255	1 460,00 €
3	275	1 480,00 €
4	340	1 500,00 €
5	395	1 630,00 €
6	410	1 690,00 €

(*) Montant conventionnel : 1 440,00 €

Salaires de la catégorie B (base 10 000 UV)

Niveau	Coefficient	Montant (en euros)
1	235	Ce niveau ne s'applique pas aux salariés de cette catégorie
2	255	1 615,00 €
3	275	1 640,00 €
4	340	1 665,00 €
5	395	1 815,00 €
6	410	1 875,00 €

Le montant de la prime d'astreinte de nuit demeure inchangé (120 €).

P. 114 et s.- ... des provisions pour les dépenses non compris dans le budget prévisionnel, prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965

Les développements de cette section sont valides, mais incomplets. En effet, le législateur a considérablement complété l'article 14-2 pour y introduire la notion de « fonds travaux ». Ainsi, à partir du 1^{er} janvier 2017, le syndicat des copropriétaires doit constituer un fonds de travaux à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception des travaux pour faire face aux dépenses résultant :

- des travaux prescrits par les lois et règlements ;
- des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires non compris dans le budget prévisionnel.

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités

que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel. La cotisation sera donc appelée en même temps que les charges courantes et à la même échéance (tous les 3 mois par exemple).

Le montant de la cotisation annuelle correspond à un pourcentage du budget prévisionnel, de la cotisation annuelle. Il est déterminé par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1, mais ne peut être inférieur à 5 %. Dans les mêmes conditions de vote, l'assemblée générale peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des travaux décidés ou réalisés en cas d'urgence.

Si le diagnostic technique global (voir page 3) a été réalisé et qu'il ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat est dispensé de l'obligation de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

Lorsque le montant du fonds de travaux atteint un montant supérieur à celui du budget prévisionnel (ce qui devrait prendre une vingtaine d'années avec un taux à 5 %, et encore à la condition que le fonds n'ait pas été utilisé durant cette période), le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale :

- la question de l'élaboration du plan pluriannuel de travaux ;
- la question de la suspension des cotisations au fonds de travaux, en fonction des décisions prises par l'assemblée générale sur le plan pluriannuel de travaux.

Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent donc pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot. En parallèle, les provisions spéciales (qui donnaient lieu à remboursement en cas de vente) sont supprimées à compter du 1^{er} janvier 2017.

Lorsque l'immeuble comporte moins de dix lots, quelle que soit la nature des lots en question (logements, caves...), le syndicat peut décider de ne pas constituer de fonds de travaux par une décision unanime de l'assemblée générale. La question se pose de savoir s'il s'agit ici de l'unanimité des seuls copropriétaires présents ou représentés ou de l'ensemble du syndicat. Maladresse ou volonté délibérée du législateur, il semble que ce soit la première hypothèse qu'il convienne de choisir. En effet, les articles 25 et 26 de la loi

de 1965 concernant certaines règles de majorité font référence aux voix de tous les copropriétaires ou du syndicat : il n'est jamais fait référence aux voix de l'assemblée générale. De fait, on peut légitimement penser qu'il s'agit de l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés en assemblée générale, et non de l'unanimité de l'ensemble du syndicat.

Les sommes résultant du fonds de travaux doivent être versés sur un compte séparé tenu spécialement à cet effet, sans aucune dispense possible. Ce compte est ouvert dans le même établissement bancaire que celui choisi pour le dépôt des fonds du syndicat (voir page ci-dessous pour davantage de renseignements sur le compte bancaire séparé).

P. 131- Placement des fonds, intérêts et rémunération du syndic

La loi précise désormais que les éventuels intérêts produits par le compte séparé sont définitivement acquis au syndicat¹⁶.

Concernant le livret A, le plafond n'est plus limité à 76 500 €, mais varie en fonction du nombre de lots de la copropriété¹⁷. Cette mesure sera applicable au plus tard à compter du 1^{er} janvier 2016. A ce jour, aucun élément de calcul n'a été publié ou annoncé sur cette question.

P. 140- L'archivage et les pièces justificatives

Le syndic est désormais obligé de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 25 (sans possibilité de recourir à la passerelle de majorité de l'article 25-1) la décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit syndicat. Une telle décision ne peut donner lieu à aucune rémunération complémentaire au profit du syndic (voir pages 15 et 17).

P. 142- L'ouverture du compte bancaire séparé

L'une des principales mesures de la loi ALUR est l'obligation pour le syndic d'ouvrir un compte bancaire séparé sans possibilité de dispense. A noter que seule cette section A nécessite une mise à jour,

¹⁶Art. 18 loi du 10 juillet 1965.

¹⁷Art. L. 221-4 Code monétaire et financier.

les points *B*, *C* et *D* demeurant valables (l'encadré sur le projet de loi de la Chancellerie est, quant à lui, obsolète).

De fait, le syndic doit ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut toutefois choisir, à la majorité de l'article 25, sans possibilité de recourir à l'article 25-1, une autre banque. A l'heure où de plus en plus de cabinets de syndics sont rachetés par des établissements bancaires, il est préférable pour la copropriété d'être indépendante et d'avoir sa propre banque.

Ce compte bancaire ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables.

Le syndic doit mettre à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci.

Une exception à l'obligation d'ouverture du compte bancaire séparé existe toutefois. Ainsi, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, l'assemblée générale peut, à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1, dispenser le syndic professionnel d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat (le syndic non professionnel a toujours eu l'obligation d'ouvrir un compte séparé, sans dispense possible, et la loi ALUR ne remet pas en cause ce principe). Le compte unique fait alors apparaître dans les écritures de l'établissement bancaire un sous-compte individualisant comptablement les versements et prélèvements afférents au syndicat. Le syndic effectue sur ce sous-compte, sans délai, les versements des sommes et valeurs appartenant au syndicat et doit y reporter les dépenses effectuées pour son compte. Alors même qu'il doit tenir à disposition du conseil syndical les relevés bancaires du compte séparé, il doit, ici, *transmettre* ces documents au président du conseil syndical, dès réception de ceux-ci. Le syndic doit le faire de sa propre initiative, sans qu'une demande préalable du conseil

syndical ne soit nécessaire. Le syndic a l'interdiction de proposer une rémunération différenciée en fonction de la nature du compte ouvert (séparé ou unique). Autrement dit, les honoraires doivent être identiques.

Malheureusement, cela ne signifie pas pour autant que les abus en la matière sont terminés. Tout d'abord, on constate d'ores et déjà que certains syndics, en anticipant sur la loi ALUR, ont majoré considérablement leurs honoraires (de l'ordre de 20 % pour certains). Ensuite et surtout, rien n'interdit formellement à ce que les honoraires soient différenciés selon l'établissement bancaire choisi par l'assemblée générale ! Il est donc possible, en théorie du moins, qu'une rémunération supplémentaire soit demandée si l'assemblée générale choisit une autre banque que celle du syndic. Pour confirmer ce point, rappelons que le conseil syndical, dans le cadre de la mise en concurrence du syndic, doit notamment faire état des « *frais afférents au compte bancaire séparé* » (voir page 12), ce qui signifie bien que des frais supplémentaires peuvent être proposés. En fait, c'est le décret fixant la liste limitative des prestations exceptionnelles (non publié à ce jour) qui nous indiquera si une rémunération est possible ou non (voir page 14 sur les honoraires des syndics).

L'obligation d'ouverture du compte bancaire séparé est applicable à compter du 24 mars 2014. Elle concerne les contrats en cours à compter de leur renouvellement. Autrement dit, si un contrat de syndic a été conclu début 2014 pour une durée de 3 ans, l'obligation d'ouverture du compte bancaire séparé sera effective à partir de 2017.

P. 158- Attention aux abus

Pour mettre fin aux abus, le législateur a prévu de plafonner les frais de mise en demeure et de relance¹⁸ (texte non encore publié). Il convient toutefois de rester vigilant afin que le syndic ne multiplie pas les actes inutiles et cherche à imputer auprès du syndicat les frais en question.

¹⁸Art. 10-1b Loi du 10 juillet 1965.

P. 8 et 192- Question n° 15

L'installation d'un système de vidéosurveillance n'est plus votée aux majorités des articles 25 et 25-1, mais à la majorité de l'article 24.

P. 20- Tableau des majorités

Les modalités de réalisation des travaux obligatoires sont désormais votées à la majorité de l'article 24 (au lieu de la 25). Reportez-vous à l'annexe de la présente brochure pour un tableau complet des différentes majorités.

P. 23- Saisine du conseil syndical et rémunération du syndic

Les modalités de rémunération du syndic ont été revues par la loi ALUR. Désormais, seules les prestations exceptionnelles définies limitativement par un décret (non encore publié) pourront donner lieu à facturation en sus des honoraires de base. Par ailleurs, le syndic devra respecter un contrat type (voir également page 14). Par conséquent, même s'il convient d'être vigilant, le risque de voir des clauses abusives devrait grandement diminuer.

P. 24 et s.- La rémunération des intermédiaires et du syndic

Le législateur est intervenu concernant la rémunération pour travaux du syndic. Les développements mentionnés dans le guide sont valables ; toutefois, il est désormais strictement interdit pour le syndic de mentionner dans son contrat un quelconque barème de ses honoraires pour travaux.

Par ailleurs, la rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution (voir également page 14).

P. 38- Attention !

Un décret (non publié) va fixer la liste des seules prestations exceptionnelles pouvant donner lieu à une rémunération supplémentaire en sus des honoraires de gestion courante (voir page 14).

P. 50- L'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux et les provisions spéciales

A compter du 1^{er} janvier 2017, les provisions spéciales seront supprimées et remplacées par le fonds travaux (voir page 31).

P. 51- Placement des fonds et plan pluriannuel de travaux

Le plafond du livret A n'est plus limité à 76 500 €, mais varie en fonction du nombre de lots de la copropriété (voir page 33).

P. 52- Attention

Les modalités de rémunération des syndics ont été modifiées. Ce type de clause pourrait donc être révolu (voir page 14).

P. 52- En cas de vente, suis-je remboursé des provisions versées ?

A partir de 2017, les provisions spéciales seront remplacées par le fonds travaux obligatoire. Les cotisations versées par le copropriétaire restent définitivement attachées au lot et ne sont pas remboursables (voir page 31).

P. 63- Tableau des majorités

Les modalités de réalisation des travaux obligatoires sont désormais votées à la majorité de l'article 24 (au lieu de la 25). Il en va de même pour les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens.

Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration relèvent désormais de l'article 25, mais sans possibilité de recourir à la passerelle de majorité de l'article 25-1.

Reportez-vous à l'annexe de la présente brochure pour un tableau complet des différentes majorités.

P. 65- Le financement prévisionnel des travaux

Il va de soi que, dans le cadre du financement prévisionnel des travaux, il conviendra de prendre en compte les sommes figurant dans le fonds travaux.

P. 94 et s.- Le vote en assemblée générale

Le projet de loi relatif à la transition énergétique, actuellement en

débat au Parlement, contient des dispositions relatives aux règles de majorités. Ainsi, les « opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique » seraient votées à la majorité de l'article 24 au lieu de celle de l'article 25. Toutefois, l'article 25 ne serait pas modifié pour autant de sorte que les travaux d'économie d'énergie seraient soumis à deux majorités différentes : les travaux importants relèveraient ainsi, paradoxalement, de l'article 24, tandis que les autres types de travaux (travaux d'intérêt collectif par exemple) resteraient soumis aux articles 25 et, le cas échéant, 25-1.

La loi ne sera pas votée avant 2015 : rien n'est donc définitif. Rapprochez-vous de votre association CLCV pour davantage de renseignements.

P. 97- Tableau des majorités

Certains types de travaux d'économie d'énergie pourraient être soumis à la majorité de l'article 24. De même, le projet de loi relatif à la transition énergétique entend ramener la majorité des travaux concernant l'installation de bornes de recharges pour les véhicules électriques relèveraient de l'article 24 (voir également page 37).

La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation passent de la double majorité de l'article 26 à la majorité de l'article 25, mais sans possibilité de recourir à la majorité de l'article 25-1.

Reportez-vous à l'annexe de la présente brochure pour un tableau complet des différentes majorités.

P. 100- Bon à savoir

Le plafond de ressources des ménages pour cumuler l'éco-prêt à taux zéro et le crédit d'impôt développement durable est désormais de 35 000 €.

P. 106- Les travaux de mise en sécurité des ascenseurs

S'agissant de travaux obligatoires, la majorité nécessaire est désormais celle de l'article 24 au lieu de l'article 25¹⁹.

¹⁹Art. 24IIb Loi du 10 juillet 1965.

P. 135- La majorité nécessaire

Les développements de cette section ne sont plus d'actualité. En effet, les travaux de ravalement relèvent désormais de l'article 24 quel que soit le contexte, la loi ALUR ayant ramené à l'article 24 la majorité nécessaire pour la réalisation de travaux obligatoires²⁰.

P. 137- Les travaux de sécurisation des parties communes

Les travaux de sécurisation des parties communes (digicode, interphone...) relèvent désormais de l'article 24. Il en va de même pour l'installation d'un système de vidéosurveillance (à condition que les parties privatives ne soient pas filmées : les développements du guide demeurent d'actualité sur ce point)²¹.

P. 145- L'individualisation des frais de chauffage

A noter que le projet de loi relatif à la transition énergétique entend fixer des sanctions administratives (et donc financières) à l'encontre des copropriétés qui ne respecteraient pas l'obligation de pose de compteurs de calories (voir également pages 37 et 38).

P. 151- La gestion de l'eau froide

Modification rédactionnelle : la référence législative figurant sous la note 1 n'est plus l'article 25*m*, mais l'article 25*k*.

Par ailleurs, la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation ne relèvent plus de la majorité de l'article 26, mais de l'article 25, sans possibilité de recourir à l'article 25-1²².

P. 159- La suppression des vide-ordures

Modification rédactionnelle : la référence législative figurant sous la note 2 n'est plus l'article 25*i*, mais l'article 25*g*.

²⁰Art. 2411*b* Loi du 10 juillet 1965.

²¹Art. 2411*a* Loi du 10 juillet 1965.

²²Art. 25 *o* et 25-1 Loi du 10 juillet 1965.

P. 167- Les travaux portant sur les parties communes ou affectant l'aspect extérieur de l'immeuble

Les développements demeurent valables, mais la loi ALUR a introduit une exception. Ainsi, l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, et sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels, relève désormais de la majorité de l'article 24. Les travaux ne doivent donc pas être trop importants (installation d'une rampe par exemple).

P. 187- Les différentes majorités applicables

Reportez-vous au tableau figurant en annexe de la présente brochure.



ANNEXE I

RÉSOLUTIONS	MAJORITÉ REQUISE	ARTICLE	ARTICLE 25-1
Adoption du contrat d'assurance couvrant la responsabilité civile du syndicat		18	Non concerné
Autorisation donnée au syndic de contracter au nom du syndicat, avec une personne ou une entreprise liée directement ou indirectement au syndic (une liste sera établie par décret), en précisant la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention		18	Non concerné
Approbation des comptes	Majorité simple	24	Non concerné
Quitus		24	Non concerné
Vote du budget prévisionnel		24	Non concerné
Travaux d'entretien sur les parties communes		24	Non concerné
Entretien d'un élément d'équipement		24	Non concerné
Placements des fonds		24	Non concerné

RÉSOLUTIONS	MAJORITÉ REQUISE	ARTICLE	ARTICLE 25-1
<p>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'équipement</p>	Majorité simple	24	Non concerné
<p>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, notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic</p>		24	Non concerné
<p>Les travaux prescrits dans le cadre d'une opération de restauration immobilière</p>		24	Non concerné
<p>Travaux d'accessibilité aux personnes handicapées sans affecter la structure de l'immeuble</p>		24	Non concerné

RÉSOLUTIONS	MAJORITÉ REQUISE	ARTICLE	ARTICLE 25-1
<p>Autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels</p>	<p>Majorité simple</p>	<p>24</p>	<p>Non concerné</p>
<p>Adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives intervenues depuis son établissement</p>		<p>24</p>	<p>Non concerné</p>
<p>Acceptation de la proposition commerciale tendant à recevoir, en clair, les services nationaux de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique (réception de la TNT lorsque l'installation existante ne le permet pas)</p>		<p>24-1</p>	<p>Non concerné</p>
<p>Acceptation de la proposition commerciale tendant à l'installation de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique</p>		<p>24-2</p>	<p>Non concerné</p>

RÉSOLUTIONS	MAJORITÉ REQUISE	ARTICLE	ARTICLE 25-1
Détermination et réalisation des travaux permettant le basculement total de la copropriété au numérique (réception TNT)	Majorité simple	24-3	Non concerné
Extension de l'objet du syndicat secondaire		27	Non concerné
Adaptation du règlement de copropriété afin de tenir compte des conséquences résultant de la création d'une propriété séparée		28	Non concerné
Création d'une union de syndicats pour la gestion et l'entretien des éléments d'équipements communs qui ne peuvent être divisés après la scission du syndicat		28	Non concerné
Détermination du montant de la cotisation obligatoire pour le fonds travaux	Majorité absolue	14-2	Oui
Adoption ou abandon de la forme coopérative du syndicat		17-1	Oui
Décision de confier les archives du syndicat à une entreprise spécialisée		18	Non
Refus de mettre en place un accès en ligne dématérialisé (ou Extranet) des différents documents concernant la copropriété		18	Non concerné

RÉSOLUTIONS	MAJORITÉ REQUISE	ARTICLE	ARTICLE 25-1
Dispense d'ouverture d'un compte séparé (ne concerne que les copropriétés comportant au plus 15 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces)		18	Oui
Choix de l'établissement bancaire auprès duquel est ouvert le compte séparé de la copropriété		18	Non
Autorisation donnée au syndic de procéder à une délégation de pouvoir à une fin déterminée		18	Non
Constitution de provisions spéciales		18	Non
Détermination du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire	Majorité absolue	21	Non
Détermination du montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire		21	Non
Délégation de pouvoir pour prendre une décision visée à l'article 24		25	Oui
Délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges (ne concerne que les copropriétés ayant au plus 15 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces). Dans ce cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile		25	Oui

RÉSOLUTIONS	MAJORITÉ REQUISE	ARTICLE	ARTICLE 25-1
Autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à sa destination (pose d'une enseigne publicitaire...)		25	Oui
Désignation et révocation du syndic		25	Oui
Désignation et révocation des membres du conseil syndical		25	Oui
Actes de disposition sur les parties communes résultant d'obligations légales ou réglementaires (établissement d'une servitude de passage...)		25	Oui
Modification de la répartition des charges rendue nécessaire par un changement d'usage d'une ou plusieurs parties privatives	Majorité absolue	25	Oui
Travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre (isolation de la façade ou de la toiture par exemple)		25	Oui
Suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène		25	Oui
Installation ou modification d'une antenne collective ou câblage de l'immeuble		25	Oui
Autorisation permanente accordée aux autorités de police de pénétrer dans les parties communes		25	Oui

RÉSOLUTIONS	MAJORITÉ REQUISE	ARTICLE	ARTICLE 25-1
Installation ou modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules	Majorité absolue	25	Oui
Installation de compteurs d'eau froide divisionnaires		25	Oui
Installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteur de frais de chauffage		25	Oui
Autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes		25	Oui
Travaux comportant transformation, addition ou amélioration		25	Non
Demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation		25	Non
Constitution d'un syndicat secondaire		27	Non
Autorisation donnée à un propriétaire d'un ou plusieurs bâtiments de se retirer du syndicat et de constituer une propriété séparée		28	Non
Adhésion à une union de syndicats		29	Non

RÉSOLUTIONS	MAJORITÉ REQUISE	ARTICLE	ARTICLE 25-1
Refus d'instituer un conseil syndical		21	Non concerné
Actes d'acquisition immobilière ou de disposition autres que ceux résultant d'obligations légales ou réglementaires (vente d'une partie commune...)		26	Non concerné
Modification ou établissement du règlement de copropriété en ce qui concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes		26	Non concerné
Modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles	Double majorité	26	Non concerné
Suppression du poste de concierge ou de gardien et aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives de l'immeuble		26	Non concerné
Retrait d'une union de syndicats		29	Non concerné
Surélévation ou construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usages privés		35	Non concerné
Refus de constituer un fonds travaux (ne concerne que les copropriétés de moins de 10 lots, tous lots confondus)	Unanimité	14-2 ²³	Non concerné
Aliénation d'une partie commune dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble (suppression du chauffage collectif...)		26	Non concerné

RÉSOLUTIONS		MAJORITÉ REQUISE	ARTICLE	ARTICLE 25-1
Fermeture permanente de l'immeuble malgré l'exercice d'une activité professionnelle autorisée par le règlement de copropriété		Unanimité	26	Non concerné
	Modification de la répartition des charges dans le règlement de copropriété ²⁴			
Reconstruction d'un bâtiment détruit partiellement ou totalement		Majorité des voix des copropriétaires dudit bâtiment ²⁵ .	38	Non concerné
Autorisation donnée au syndic d'engager les travaux en cas de catastrophe technologique		Majorité des copropriétaires présents ou représentés ²⁶ .	38-1	Non concerné
Modification de la destination de parties privatives ou de leurs modalités de jouissance		Interdit par la loi	26	Non concerné

²³ Un doute subsiste ici : la rédaction du texte n'est pas claire et il pourrait s'agir, non pas de l'unanimité du syndicat, mais de l'unanimité de l'assemblée générale, c'est-à-dire des seuls copropriétaires présents ou représentés.

²⁴ Un tempérament à cette règle existe cependant. Ainsi, dès lors que cette modification est rendue nécessaire par des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition votée à une majorité prévue par la loi, elle se fait à cette même majorité.

²⁵ Si la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande. Il s'agit d'un vote en fonction du nombre de copropriétaires et non du nombre de voix. Le recours à l'article 25-1 n'est pas possible.

²⁶ Le vote se fait en fonction du nombre de copropriétaires et non en fonction des millièmes.

ANNEXE II

Liste des articles de la loi du 10 juillet 1965 modifiés ou créés par la loi ALUR :

8-2	24-1	29-5
9	24-2	29-6
9-1	24-3	29-7
10	24-4	29-8
10-1	24-5	29-9
14-2	24-6	29-10
17	24-7	29-11
17-1-1	24-8	29-12
17-2	25	29-13
18	25-1	29-14
18-1 AA	26	29-15
18-1 A	26-6	30
18-1	26-7	35
18-2	28	42
19-1	29-1 A	42-1
19-2	29-1 B	45-1
20	29-1 C	46
21	29-1	46-1
22	29-2	47
23	29-3	49
24	29-4	50

