

Confidences Immobilières

JUILLET > SEPTEMBRE 2014

ÉDITORIAL

LOI ALUR

Annoncée comme une « grande réforme », la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) concerne à la fois la location vide et meublée, la gestion de la copropriété, l'information des acquéreurs de biens en copropriété, l'encadrement des professions immobilières, le logement social et certaines règles d'urbanisme.

Seulement quelques mesures phares ont été amplement médiatisées, beaucoup d'autres sont passées inaperçues, certaines ont fait l'objet de multiples amendements tout au long du débat parlementaire.

La loi ALUR a été adoptée définitivement le 20 février, validée en quasi-totalité par le Conseil constitutionnel le 20 mars et publiée le 26 mars 2014. Plusieurs dispositions sont entrées en vigueur immédiatement, les autres ont besoin de décrets ou d'arrêtés, ou sont d'application différée.

Pour vous aider à y voir plus clair dans cette multitude de nouvelles règles, nous vous en proposons un premier aperçu pour la copropriété et nous y reviendrons plus en détail au fur et à mesure de leur entrée en vigueur. Nous aborderons, dans la prochaine lettre Confidences immobilières, les nouveautés qui concernent la gestion locative, aux vues des décrets d'application en attente.

Bien sûr, votre gestionnaire reste à votre disposition pour vous apporter des précisions sur les changements qui concernent plus particulièrement la gestion de votre bien immobilier.

Bernard MAUBERT

Ce qui change pour la copropriété

Dans sa deuxième partie, la loi ALUR comporte diverses mesures visant à « lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées », mais aussi toute une série de dispositions qui concernent l'ensemble des copropriétés.

On y trouve en particulier la création d'un registre d'immatriculation des copropriétés, le renforcement de l'information des acquéreurs, de nouvelles obligations pour le syndic, la modification des règles de prise de décision en assemblée générale afin de faciliter la réalisation des travaux ainsi que la création d'un fonds de travaux obligatoire et d'un diagnostic technique global.

Une obligation légale d'assurance

Désormais, tous les copropriétaires devront souscrire une assurance contre les risques de responsabilité civile : assurance habitation pour les copropriétaires occupants ou assurance

« propriétaire non-occupant » pour les bailleurs. Cette obligation vaut également pour le syndic des copropriétaires et, à défaut, la décision de souscrire une assurance doit être mise à l'ordre du jour de l'assemblée générale pour être votée à la majorité simple de l'article 24.

Du nouveau dès la prochaine assemblée générale

Dès la prochaine assemblée générale, les règles de majorité seront assouplies pour le vote de certains travaux.

La majorité de l'article 24 suffit

L'impact du SEPA sur vos règlements par TIP

Depuis le 1^{er} février 2014, les règlements bancaires par virement ou prélèvement doivent respecter les normes SEPA (Single Euro Payments Area ou Espace unique de paiement en euros). L'objectif est de créer une gamme unique de moyens de paiement dans la zone Euro, dans le prolongement logique de la création de la monnaie unique européenne.

Concrètement, les nouveaux instruments de paiement européens remplacent définitivement leurs équivalents nationaux depuis le 1^{er} février 2014 et les opérations de paiement non conformes à la norme SEPA seront rejetées par les banques à partir du 1^{er} août 2014. Pour le TIP (*Titre Interbancaire de Paiement*), la date butoir est fixée, en France, au 1^{er} février 2016.

En pratique, les coordonnées bancaires du bénéficiaire sous forme d'IBAN (*International Bank Account Number*) et de BIC (*Bank Identifier Code*) sont nécessaires pour émettre un virement ou effectuer un prélèvement en format SEPA. Ces identifiants, fournis depuis 2001 sur les relevés bancaires, sont désormais vos coordonnées bancaires.

Une opportunité pour simplifier vos paiements

La généralisation de la norme SEPA marquera la fin du TIP dans sa forme actuelle. Pourquoi ne pas l'anticiper et choisir dès aujourd'hui un mode de règlement encore plus simple ?

Le prélèvement SEPA vous décharge de toute préoccupation matérielle : rien à poster, pas de risque d'oubli, votre paiement est débité automatiquement à date fixe. Votre relevé bancaire identifie clairement chaque prélèvement et vous gardez le contrôle car en cas de litige vous pouvez faire opposition sur votre prélèvement SEPA par simple courrier à votre banque. Pour le mettre en place, il vous suffit de remplir et signer un mandat de prélèvement SEPA et votre compte sera débité automatiquement à date fixe. Pensez-y ! Nous sommes à votre disposition pour vous apporter toutes précisions.

Suite de l'article ►►►

notamment pour tous les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ou à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, pour les travaux rendus obligatoires par la réglementation, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite ou des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives aux frais des copropriétaires des lots concernés.

Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration ou devant permettre l'individualisation des contrats de fourniture d'eau pourront être votés à la majorité absolue de l'article 25 au lieu de la double majorité de l'article 26.

Les opérations de surélévation de l'immeuble ne nécessitent plus un vote à l'unanimité mais seulement la double majorité.

L'ordre du jour de l'assemblée générale devait déjà être établi par le syndic en concertation avec le conseil syndical. La loi étend cette obligation au **budget prévisionnel**. Par ailleurs, l'obligation d'inscrire à l'ordre du jour la question des travaux permettant la recharge des véhicules électriques ou hybrides est étendue aux travaux permettant le **stationnement sécurisé des vélos** lorsque l'immeuble n'en est pas équipé.

Le syndic devra également soumettre au vote de l'assemblée générale la décision de **confier les archives de la copropriété à une société spécialisée aux frais du syndicat** ainsi que toute **convention** passée entre le syndicat et le syndic ou une entreprise liée au syndic.

D'autres changements à prévoir

Chaque copropriété devra avoir son propre **compte bancaire séparé** et non pas un sous-compte dans le compte du syndic. La possibilité de dérogation est

tout de même maintenue pour les copropriétés de moins de 15 lots principaux. Cette obligation entre en vigueur en mars 2015, soit un an après la promulgation de la loi, et à la fin du mandat en cours.

Conformément à la loi ALUR, nous n'appliquons pas de majoration d'honoraires en cas de compte bancaire séparé.

Plusieurs décrets sont attendus pour préciser les modalités des échanges par voie électronique ou les nouvelles obligations concernant notamment l'information des occupants de l'immeuble sur les décisions prises en assemblée générale.

Le modèle type de **contrat de syndic** et la liste des prestations particulières devant être incluses dans le forfait de gestion courante doivent également faire l'objet d'un décret.

Cependant, notre Cabinet a anticipé cette obligation puisque nous proposons un contrat forfaitaire depuis le 1^{er} janvier 2014, à l'occasion de chacune des assemblées générales des copropriétés que nous gérons.

Les nouvelles obligations concernant la constitution d'un fonds pour les travaux, la réalisation d'un diagnostic technique global de l'immeuble et le plan pluriannuel de travaux entrent en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2017.

Par ailleurs, les copropriétés de plus de 200 lots devront être immatriculées avant fin 2016, celles ayant plus de 50 lots avant fin 2017 et les autres avant fin 2018.



La Gérance de Passy

64, rue du Ranelagh - CS 91646

75016 PARIS

Tél : 01.44.30.85.00

Fax : 01.40.50.37.07

Courriel : courriers@gerancedepassy.com

Internet : www.gerancedepassy.com

Immo Balzac

14, avenue de l'Opéra

75001 PARIS

Tél : 01.42.60.41.05

Fax : 01.42.61.46.17

Courriel : courriers@immo-balzac.fr

Internet : www.immo-balzac.fr