

LOI POUR L'ACCES AU LOGEMENT ET UN URBANISME RENOVE (ALUR)

DISPOSITIONS RELATIVES A LA COPROPRIETE

DISPOSITIONS RELATIVES A L'IMMATRICULATION DES COPROPRIETES Article 52 de la loi

La loi instaure un fichier d'immatriculation des copropriétés afin de prévenir la dégradation des copropriétés. Ce fichier doit permettre d'améliorer la connaissance des pouvoirs publics sur l'état des copropriétés et la mise en œuvre des actions destinées à prévenir les difficultés.

➤ **Création du registre d'immatriculation des copropriétés pour les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation (art. 52 /CCH nouv art L711-1 à L 711-5)**

1. Tenue du registre d'immatriculation

Le registre d'immatriculation des copropriétés sera tenu par un Etablissement public de l'Etat.

2. Contenu du registre

Seront mentionnés dans le registre les informations suivantes :

- Nom, adresse, date de création du syndicat ainsi que le nombre et la nature des lots et, le cas échéant, le nom du syndic,
- Le cas échéant :
 - Si le syndicat fait l'objet d'une procédure de pré-difficulté (art. 29-1 A et B de la loi du 10 juillet 1965), d'une administration provisoire (art. 29-1 de la loi de 1965), d'une procédure de carence prévue par l'article L 615-6 du code de la construction et de l'habitation
 - Si le syndicat fait l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité ou d'une injonction pris en application des articles L 1331-24, L 1331-26, L 1331-26-1, L 1334-2 ou L 1334-16 du code de la santé publique ou L 511-2, L 511-3, L 129-2, L 129-3 ou L 129-4-1 du code de la construction et de l'habitation.

Devront également figurer au registre :

- à l'issue 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 lorsque celles-ci ne sont pas déjà fournies par les services fiscaux au teneur du registre.

3. Obligations des syndicats des copropriétaires

Les syndicats de copropriétaires seront obligés de déclarer les données devant figurer au fichier ainsi que toute modification de ces données.

Ces obligations peuvent faire l'objet d'une adaptation à la situation particulière des petites copropriétés visées à l'article 14-3 alinéa 2 de la loi de 1965 (moins de 10 lots principaux et budget prévisionnel moyen inférieur à 15.000 euros).

4. Conditions de publicité et de consultation du registre : décret en CE à venir

Un décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la CNIL, précisera les conditions de publicité de ces informations ainsi que les conditions de consultation du registre.

Pour la mise en œuvre des politiques de l'habitat et de lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées, l'État ainsi que les collectivités territoriales et leurs groupements pourront obtenir du teneur du registre communication des informations relatives aux copropriétés situées sur leur territoire.

5. Modalités d'exécution de l'immatriculation et des déclarations

La déclaration d'immatriculation est effectuée par le syndic.

Toutefois, lors de la mise en copropriété, c'est le notaire qui se charge de faire la déclaration d'immatriculation.

Les déclarations s'effectuent par voie dématérialisée.

6. Spécificités dans le cadre d'une vente

Les actes authentiques de vente d'un lot de copropriété mentionnent le numéro d'immatriculation de la copropriété.

Lorsqu'il n'y a pas de syndic ou que le syndic n'immatricule pas la copropriété dans un délai d'un mois après envoi d'une mise en demeure, le notaire chargé de la vente immatricule d'office le syndicat.

Les frais d'immatriculation engagés par le notaire sont à la charge :

- du syndic,
- du syndicat des copropriétaires lorsque le syndic n'est pas rémunéré.

Le notaire informe l'établissement public chargé de tenir le registre de toute erreur qu'il y constate.

7. Sanctions en cas de défaut d'immatriculation et de transmission des données

A défaut d'immatriculation et de transmission de données actualisées par le syndic, l'établissement public teneur du registre, un copropriétaire ou toute personne qui y a intérêt, pourra mettre en demeure le syndic par LRAR de le faire.

Le teneur du registre pourra également, après une mise en demeure 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 pourra pas être supérieur à 20 euros par lot et par semaine.

L'astreinte est facturée au syndic qui ne pourra la refacturer au syndicat que lorsqu'il ne perçoit pas de rémunération.

De plus, les syndicats de copropriétaires ne pourront bénéficier de subventions publiques (Etat, établissements publics, collectivités territoriales, etc) que s'ils sont immatriculés au registre et que leurs données sont actualisées.

8. Entrée en vigueur et calendrier d'immatriculation (art. 53)

A compter du :

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

Après le 31 décembre 2016, les syndicats de copropriétaires des immeubles neufs ou des immeubles mis en copropriété sont immatriculés dès publication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division au fichier immobilier et au livre foncier, quel que soit le nombre de lots que comporte la copropriété.

Décret en CE pour les conditions de publicité et de consultation du registre.

**DISPOSITIONS RELATIVES A LA TRANSACTION ET A LA COPROPRIETE
LA VENTE D'UN LOT – Article 54 de la loi**

➤ **Dispositions relatives à la vente d'un lot de copropriété (art. 54 – III / création des articles L.721-1 à L.721-3 du CCH)**

La loi renforce la protection des acquéreurs en prévoyant des mentions obligatoires dans les annonces de vente de lots de copropriété - **tout usage confondu** - et l'annexion de documents supplémentaires à l'avant-contrat de vente d'un lot à usage partiel ou total d'habitation.

1. Mention des annonces immobilières

- Le fait que le bien est soumis au statut de la copropriété,
- Le nombre de lots,
- Le montant moyen annuel de la quote-part du budget prévisionnel correspondant aux dépenses courantes (définies à l'article 14-1 de la loi du 10.07.1965).
- Le cas échéant, si le syndicat des copropriétaires fait l'objet d'un plan de sauvegarde, d'une administration provisoire ou d'une procédure visée par l'article L.615-6 du CCH.

2. Annexion de documents à la promesse de vente ou, à défaut, à l'acte authentique de vente d'un lot à usage total ou partiel d'habitation

- Documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :

- **Fiche synthétique de la copropriété** prévue par le nouvel article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 (fiche regroupant les données financières et techniques relatives à la copropriété et son bâti, pour les immeubles d'habitation). Cette fiche sera établie selon un planning étalé entre 2016 et 2018, selon la taille de l'immeuble,. Son contenu sera défini par un décret à venir.
- **Règlement de copropriété et état descriptif de division** ainsi que les actes les modifiant s'ils ont été publiés,
- **Procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années** si le vendeur en dispose.

- Documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire :

- Le montant des **charges courantes** du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente,
- Les **sommes pouvant rester dues par le copropriétaire** vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur **sauf** pour les Syndicats comportant moins de 10 lots à usage de logements, bureaux ou commerces et dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15.000 €,

- **L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs**, sauf pour les syndicats comportant moins de 10 lots à usage de logements, bureaux ou commerces et dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15.000 €,
- Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose **d'un fonds de travaux**, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot.
- **Carnet d'entretien** de l'immeuble
- Attestation comportant la mention de la superficie **Loi Carrez**
- **Notice d'informations** relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété : un arrêté du ministre chargé du logement détermine le contenu de cette notice.
- Le cas échéant, le **diagnostic technique global et le plan pluriannuel de travaux**.

A défaut d'annexion, l'acquéreur reconnaît que le notaire ou le vendeur lui a remis le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et le carnet d'entretien.

En cas de vente publique, ces documents sont annexés au cahier des charges.

Lorsque les documents autres que la notice, le carnet d'entretien et, le cas échéant, le diagnostic technique global ainsi que le plan pluriannuel de travaux ne sont pas annexés à l'acte, le délai de rétractation ou de réflexion ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ces documents à l'acquéreur.

Cette communication est réalisée par LRAR ou remise en main propre.

Entrée en vigueur :

- **Application immédiate**
- **arrêté pour le contenu de la notice des droits et obligations des copropriétaires**
- **fiche synthétique :**
 - **31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;**
 - **31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;**
 - **31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.**
- **le diagnostic technique global et le plan pluriannuel de travaux à compter du 1^{er} janvier 2017**
- **le fonds de travaux à compter du 1^{er} janvier 2017 (sauf application volontaire du syndicat des copropriétaires).**

Attention : la [loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014](#) autorise le Gouvernement à prendre par ordonnance d'ici septembre 2015 toute mesure pour simplifier les modalités d'information des acquéreurs dans le cadre de la vente d'un lot de copropriété et en préciser le champ d'application.

Les informations contenues dans les annonces ne sont pas concernées. Seules sont visées les informations à annexer aux promesses ou actes authentiques de vente.

➤ Mentions de la superficie dans les actes (art. 54-II /modif. art. 46 de la loi de 1965)

Dorénavant, les promesses unilatérales de vente ou d'achat ainsi que tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot (ou d'une partie de lot) mentionnent la surface habitable du lot en plus de la superficie de la partie privative.

**DISPOSITIONS RELATIVES A LA GOUVERNANCE ET LA GESTION DE LA
COPROPRIETE POUR PREVENIR SON ENDETTEMENT
Article 55 de la loi**

➤ **Syndic provisoire (art. 55 – I 1° / modif. de l'art. 17 de la loi de 1965)**

Le syndic provisoire désigné lors de la mise en copropriété ne peut être maintenu que par une décision de l'assemblée générale et après une mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic effectuée par le conseil syndical ou par les copropriétaires.

A défaut de nomination, le syndic sera désigné par le président du TGI saisi à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires, du maire de la commune ou du président de l'EPCI du lieu de situation de l'immeuble.

Entrée en vigueur : application immédiate

➤ **Syndics non professionnels, bénévoles et coopératifs (art. 55 – I 2° / création de l'art. 17-2 de la loi de 1965)**

Les syndics non professionnels, bénévoles ou coopératifs doivent être copropriétaires d'un ou plusieurs lots dans la copropriété qu'ils gèrent. L'affectation de ces lots n'est pas précisée (habitation, parking, commerce ...).

Entrée en vigueur : application immédiate

➤ **Obligations et pouvoirs du syndic (art. 55 – I 3° / modif. art. 18 de la loi de 1965)**

1. Les nouvelles obligations du syndic

De nouvelles obligations à la charge du syndic sont instaurées :

- Soumission au vote de l'assemblée, à la majorité de l'article 24, de la décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile. En cas de refus de l'AG, le syndic pourra passer outre et conclure un tel contrat au nom du syndicat. En cas de refus par une compagnie d'assurance de couvrir un syndicat de copropriétaires, le syndic de celui-ci peut saisir le Bureau Central de Tarification.

- Représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas mentionnés aux articles 15 et 16 de la loi du 10 juillet 1965 ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division et règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que l'intervention de chaque copropriétaire soit nécessaire.

- Soumission au vote de l'assemblée, à la majorité de l'article 25, de la décision de confier les archives du syndicat à une entreprise aux frais dudit syndicat. Le syndic ne peut percevoir une rémunération particulière à ce titre.
- Soumission à l'autorisation de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 24, de toute convention passée entre le syndicat et le syndic ou une personne (physique ou morale) liée au syndic dont la liste est fixée par décret. La nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention devront être précisées à l'AG. A défaut, les conventions conclues seront inopposables au syndicat.
- Mise à disposition du carnet d'entretien auprès des copropriétaires.
- Réaliser les démarches d'immatriculation de la copropriété sous peine d'astreinte,
- Assurer l'information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des dernières décisions d'assemblée générale selon des modalités à définir par décret,
- Le syndic professionnel propose, à compter du 1^{er} janvier 2015, un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25. Cet accès est différencié selon la nature des documents mis à la disposition des membres du syndicat ou de ceux du conseil syndical.
- Etablissement du budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical.

2. Ouverture du compte bancaire séparé

Principe : le syndic est chargé d'ouvrir des comptes séparés au nom des syndicats qu'il gère. Il choisit l'établissement bancaire dans lequel sont ouverts ces comptes séparés. Toutefois, l'assemblée générale peut décider, par un vote à la majorité de l'article 25, d'ouvrir ce compte dans l'établissement bancaire de son choix.

Ce compte ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte.

Les intérêts produits par le compte sont définitivement acquis au syndicat,

Le défaut de respect de cette obligation est sanctionné par la nullité de plein droit du mandat du syndic après un délai de trois mois suivant sa désignation. Les actes passés avec les tiers de bonne foi demeurent valables.

Le syndic met à disposition une copie des relevés de compte au conseil syndical dès leur réception.

Dérogation : la possibilité d'une dispense d'ouverture d'un compte bancaire séparé est maintenue pour les syndicats gérés par des syndics professionnels et composés au plus de 15 lots, à usage de logements, de bureaux ou de commerces.

Cette dispense est votée à la majorité de l'article 25 avec un recours possible à l'article 25-1.

Le compte unique du syndic devra contenir des sous-comptes individualisés pour chacune des copropriétés gérées.

Le syndic transmet au président du conseil syndical une copie des relevés bancaires du sous-compte dès leur réception.

Le syndic ne peut pas proposer de rémunération différenciée selon la décision de l'assemblée de le dispenser ou non d'ouvrir un compte séparé.

Entrée en vigueur : dans le délai d'un an à compter de la promulgation de la loi. Cette disposition est applicable aux mandats en cours à compter de leur renouvellement.

3. Interdiction

Il est interdit au syndic d'avancer des fonds au syndicat sauf si le syndic est provisoire.

De plus, il ne peut pas renoncer à son mandat sans respecter un préavis de trois mois.

4. Empêchement et carence du syndic

Si le syndic est empêché, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale pour désigner un nouveau syndic,

S'il y a carence du syndic et sauf dispositions du règlement de copropriété, une décision de justice peut désigner un administrateur provisoire.

5. Fin du mandat de syndic (démission et révocation)

Le syndic ne pourra pas démissionner sans respecter un délai de préavis de trois mois.

Lorsque l'assemblée désigne un nouveau syndic dont la prise de fonction est antérieure au terme du mandat du syndic en place, celui-ci est révoqué à compter de la prise de fonction du nouveau syndic.

Entrée en vigueur : application immédiate sauf pour :

- la liste des personnes liées au syndic pour conclusion de convention (décret à venir)
- l'information des occupants des décisions d'assemblée générale (décret à venir)
- compte bancaire : entrée en vigueur dans le délai d'un an à compter de la promulgation de la loi ; applicable aux mandats en cours à compter de leur renouvellement.
- proposition d'un accès en ligne des documents dématérialisés de la copropriété à compter du 1^{er} janvier 2015
- démarche d'immatriculation (entrée en vigueur différée ; commentaire ci-dessus).

➤ Rémunération du syndic (art. 55 – I 5°/ modif. de l'art. 18-1 A de la loi de 1965)

La rémunération du syndic est déterminée de manière **forfaitaire**.

Une **rémunération spécifique complémentaire** peut toutefois être perçue à l'occasion de prestations particulières définies par **décret en Conseil d'Etat**.

Une concertation aura lieu **tous les deux ans** pour éventuellement modifier ce décret avec notamment le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières.

Un **modèle type de contrat de syndic** sera défini par un **décret en Conseil d'Etat**.

Les honoraires de travaux sont soumis à un régime particulier.

Le syndic ne peut pas mentionner dans le projet de contrat de syndic soumis au vote de l'assemblée de barème relatif à ces honoraires spécifiques, même à titre indicatif.

La rémunération sera fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'AG. Elle sera exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution.

Entrée en vigueur : décret en CE pour les prestations particulières et pour le modèle type de contrat de syndic

➤ La libre conclusion du contrat de syndic lorsque le syndicat est composé exclusivement de personnes morales et que l'immeuble est à destination totale autre que d'habitation (art. 55 – I 4° / créat. de l'art. 18-1 AA de la loi de 1965)

L'assemblée peut décider de déroger à l'article 18, par un vote à la majorité de l'art. 25, en définissant avec le syndic ses missions, ses honoraires, la durée du mandat, les modalités de tenue du compte bancaire (unique ou séparé) ainsi que les modalités de perception des fonds.

Entrée en vigueur : application immédiate

➤ **Mise en concurrence des contrats de syndic (art 55-I 10° / modif. de l'art 21 loi de 1965)**

Lorsque l'assemblée générale est appelée à désigner le syndic (renouvellement compris), une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic faisant notamment état des frais afférents au compte bancaire séparé doit être réalisée par le conseil syndical.

Parallèlement, les copropriétaires peuvent demander au syndic d'inscrire à l'ordre du jour l'examen de d'autres projets de contrats qu'ils communiquent à cet effet.

La mise en concurrence n'est pas obligatoire dans deux cas :

- Le marché local des syndics ne permet pas cette mise en concurrence.

Dans ce cas, c'est le conseil syndical qui propose de ne pas procéder à la mise en concurrence. Le syndic notifie cette proposition aux copropriétaires dans un délai leur permettant d'inscrire à l'ordre du jour l'examen de projets de contrats de syndic. La proposition du conseil syndical ne fait pas l'objet d'une question inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée.

- Il n'y a pas de conseil syndical institué par la copropriété.

Le conseil syndical peut donner son avis écrit sur tous les projets de contrat de syndic. Si le conseil syndical émet un avis, celui-ci est joint à la convocation avec les projets de contrat concernés.

Entrée en vigueur : application immédiate

La [Loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques](#) supprime ces dispositions et limite la mise en concurrence des contrats de syndic par le conseil syndical :

- Elle ne se fera que tous les 3 ans,
- L'assemblée générale précédente pourra décider d'y déroger.

Plus précisément :

Tous les trois ans, le conseil syndical procède à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic avant la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic. Les copropriétaires peuvent parallèlement demander au syndic 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.

Toutefois, le conseil syndical est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lorsque l'assemblée générale annuelle qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après mise en concurrence obligatoire décide à la majorité de l'article 25 d'y déroger.

Cette question devra obligatoirement être inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale concernée.

La loi supprime la disposition prévoyant que le conseil syndical peut proposer de ne pas procéder à la mise en concurrence lorsque le marché local des syndics ne permet pas cette mise en concurrence. Le syndic notifie cette proposition 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.

Entrée en vigueur : 3 mois à compter de la promulgation de la loi soit le 6 novembre 2015.

➤ **Vérfications du notaire (art. 55 – I 9° / art. 20 de la loi de 1965 modifié)**

Rappelons que l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 permet au syndic, lors de la vente d'un lot de former opposition afin d'obtenir paiement des sommes restant dues par le copropriétaire vendeur. La loi ALur crée de nouvelles obligations.

1. Au cours de l'opposition

Le notaire libère les fonds dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues. A défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, et sauf contestation judiciaire de l'opposition, il verse les sommes retenues au syndicat.

2. Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente

Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente, le cas échéant après que le titulaire du droit de préemption urbain ait renoncé à ce droit, le notaire notifie au syndic l'identité du candidat acquéreur ou des mandataires sociaux et associés de la société se portant acquéreur ainsi que le nom de leurs conjoints ou de leurs partenaires liés par un Pacs.

Puis, le syndic, dans un délai d'un mois, délivre au notaire un certificat ayant moins d'un mois attestant que :

- l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés par un Pacs, ne sont pas copropriétaires dans l'immeuble concerné par la mutation ;
 - si l'une de ces personnes est copropriétaire dans l'immeuble concerné, le syndic atteste qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer restée infructueuse depuis plus de 45 jours.
- Si cette personne n'est pas à jour de ses charges, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.

Lorsqu'un avant-contrat de vente a déjà été conclu, l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés par un Pacs, disposent de 30 jours pour régler leur dette au syndicat à compter de la notification du notaire. A défaut de production d'un certificat attestant du règlement des charges dans ce délai, l'avant-contrat est nul et non avenu aux torts de l'acquéreur.

Entrée en vigueur : application immédiate

➤ **Dématérialisation (art. 55 – I 12° / création de l'art. 42-1 de la loi de 1965)**

La forme électronique est admise par la loi mais elle est limitée :

- aux notifications et mises en demeure
- et nécessite l'accord exprès des copropriétaires.

Entrée en vigueur : a priori application immédiate. Toutefois, nous avons eu connaissance de projets de décret et d'arrêté en cours d'élaboration apportant d'importantes précisions. Il est donc conseillé d'attendre la publication de ces textes.

Le BCT fixe le montant de la prime moyennant laquelle la compagnie d'assurance devra couvrir, dans des conditions prévues par décret en CE, le copropriétaire ou le syndicat demandeur. Il peut déterminer le montant d'une franchise qui restera à la charge de l'assuré (Décret en CE à venir).

➤ **Création du diagnostic technique global (art 58-II / nouveaux art. L 731-1 à L 731-5 du CCH)**

Dans les immeubles en copropriété à destination partielle ou totale d'habitation, l'assemblée générale se prononce sur la question de faire réaliser un diagnostic technique global aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux. La décision est prise à la majorité de l'article 24.

Préalablement à la mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans, un diagnostic technique global devra être réalisé.

1. Contenu

- Analyse de l'état apparent des parties communes et équipements communs,
- Analyse de la situation du syndicat par rapport aux obligations légales et réglementaires de construction et d'habitation,
- Analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- DPE, l'audit énergétique satisfaisant cette obligation,
- Evaluation sommaire des coûts et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble en précisant ceux qui devront être menés dans les 10 prochaines années.

2. Mise en application

Une fois le diagnostic établi, il est présenté à la première assemblée générale qui suit sa réalisation ou sa révision.

La question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux et ses modalités de réalisation est inscrite à l'ordre du jour de cette assemblée.

En fonction des orientations décidées par les assemblées générales précédentes, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale :

- soit la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux,
- soit les décisions relatives à la mise en œuvre du plan pluriannuel de travaux précédemment adopté.

Les travaux effectués sont intégrés au carnet d'entretien selon des modalités précisées par décret.

3. Obligation de communication du diagnostic

Les administrations peuvent demander la communication de ce diagnostic afin vérifier l'état de bon usage et de sécurité des parties communes des immeubles présentant des désordres potentiels.

A défaut de production de ce diagnostic dans un délai d'un mois, l'administration peut faire réaliser elle-même le diagnostic en lieu et place du syndicat et à ses frais.

Entrée en vigueur : 1^{er} janvier 2017 + décret en CE pour identifier les personnes compétentes pour établir le diagnostic technique global et décret pour intégrer les travaux effectués dans le carnet d'entretien.

Art. L. 731-1. – Afin d’assurer l’information des copropriétaires sur la situation générale de l’immeuble et, le cas échéant, aux fins d’élaboration d’un plan pluriannuel de travaux, l’assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d’habitation relevant du statut de la copropriété.

La décision de réaliser ce diagnostic ainsi que ses modalités de réalisation sont approuvées dans les conditions de majorité de l’article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Ce diagnostic technique global comporte :

- 1° Une analyse de l’état apparent des parties communes et des équipements communs de l’immeuble ;
- 2° Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l’habitation ;
- 3° Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l’immeuble ;
- 4° Un diagnostic de performance énergétique de l’immeuble tel que prévu aux articles L. 134-3 ou L. 134-4-1 du présent code. L’audit énergétique prévu au même article L. 134-4-1 satisfait cette obligation.

Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l’immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années.

Art. L. 731-2. - I. – Le contenu du diagnostic technique global est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit sa réalisation ou sa révision. Le syndic inscrit à l’ordre du jour de cette assemblée générale la question de l’élaboration d’un plan pluriannuel de travaux ainsi que les modalités générales de son éventuelle mise en œuvre.

II. – Au regard des orientations décidées par les copropriétaires lors des assemblées générales précédentes, le syndic inscrit à l’ordre du jour de chaque assemblée générale soit la question de l’élaboration d’un plan pluriannuel de travaux, soit les décisions relatives à la mise en œuvre du plan pluriannuel de travaux précédemment adopté.

Art. L. 731-3 -Les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire selon les délibérations de l’assemblée générale mentionnée au I de l’article L. 731-2, notamment aux termes du diagnostic technique global le cas échéant complété par des études complémentaires, sont intégrés au carnet d’entretien prévu à l’article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, selon des modalités précisées par décret.

Art. L. 731-4 - Toute mise en copropriété d’un immeuble construit depuis plus de dix ans est précédée du diagnostic technique global prévu à l’article L. 731-1.

Art. L. 731-5 I. – Dans le cadre des procédures prévues à l’article L. 1331-26 du code de la santé publique et aux articles L. 129-1 et L. 511-1 du présent code, l’autorité administrative compétente peut à tout moment, pour vérifier l’état de bon usage et de sécurité des parties communes d’un immeuble collectif à usage principal d’habitation soumis au statut de la copropriété présentant des désordres potentiels, demander au syndic de lui produire le diagnostic prévu à l’article L. 731-1.

II. – À défaut de production de ce diagnostic dans un délai d’un mois après notification de la demande, l’autorité administrative compétente mentionnée au I du présent article peut faire réaliser d’office le diagnostic prévu à l’article L. 731-1 en lieu et place du syndicat des copropriétaires et à ses frais.

➤ **Création d’un fonds de travaux (art. 58 – I / modification des art. 10, 14-2, 18, 19-1, 19-2 et 24-4 de la loi de 1965)**

1. Constitution et alimentation du fonds de travaux

Un **fonds de travaux** doit être constitué dans les copropriétés à destination partielle ou totale d’habitation à l’issue d’une période de cinq ans suivant la date de réception des travaux pour faire face à des dépenses de :

- travaux prescrits par les lois et règlements
- ainsi que des travaux décidés en assemblée générale.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que le versement des provisions du budget prévisionnel.

L'assemblée générale peut, à la majorité des articles 25 et 25-1 de la loi de 1965, affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux pour financer des travaux prescrits par les lois et les règlements ainsi que des travaux décidés en assemblée générale.

Elle peut aussi décider, aux mêmes conditions, d'affecter une partie de ces fonds au financement de travaux urgents effectués sur l'initiative du syndic et nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble.

Le montant de la cotisation annuelle du fonds de travaux est voté à la majorité des articles 25 et 25-1 de la loi de 1965. Il ne peut être inférieur à **5 %** du budget prévisionnel.

Si le diagnostic technique global réalisé ne fait pas apparaître de besoin de travaux dans les dix années à venir, le syndic est dispensé de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

Les sommes versées sur ce fonds sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndic des copropriétaires, même en cas de cession de lot.

Dans les copropriétés à destination partielle ou totale d'habitation de moins de 10 lots, l'assemblée générale, peut décider, à l'unanimité, de ne pas constituer de fonds de travaux.

Lorsque le montant du fonds de travaux est supérieur à celui du budget prévisionnel, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée la question de :

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

Corrélativement, la possibilité de constituer des provisions spéciales pour travaux est supprimée.

2. Ouverture d'un compte séparé pour le fonds de travaux

Le syndic est chargé d'ouvrir dans la banque de son choix (ou dans celle choisie par l'assemblée pour le compte courant de la copropriété) un compte séparé rémunéré au nom du syndic.

Sont versées sans délai sur ce compte les cotisations au fonds de travaux.

Ce compte ne peut faire l'objet de fusion ou de compensation avec un autre compte.

Sont autorisés les virements en provenance du compte courant de la copropriété.

Les intérêts sont acquis au syndic.

La violation de ces obligations est sanctionnée par la nullité de plein droit du mandat du syndic après un délai de trois mois suivant sa désignation,

Les actes passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables.

Une copie des relevés de compte est à la disposition du conseil syndical dès leur réception.

5. Extension du privilège immobilier spécial au fonds de travaux (art. 19-1 loi 1965)

Le privilège immobilier spécial du syndic des copropriétaires est étendu aux cotisations du fonds de travaux.

6. Cas de la défaillance d'un copropriétaire

Il peut être demandé au copropriétaire défaillant de verser par anticipation la totalité de sa cotisation au fonds de travaux après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse pendant plus de 30 jours.

➤ **Modification des règles de majorité (art. 59 – I / modification des art. 9, 10-1, 24, 25, 25-1, 26 et 30 de la loi de 1965)**

La **majorité de l'article 24** de la loi du 10 juillet 1965 est désormais applicable pour :

- Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble et à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants,
- Les modalités de réalisation des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions légales ou réglementaires ou d'arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité et notifié au syndicat,
- Les modalités de réalisation des travaux prescrits par les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale dans le cadre des opérations de restauration immobilière suite à une déclaration d'utilité publique,
- Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite s'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipements essentiels
- L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité,
- Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement,
- La décision de faire réaliser le diagnostic technique global ainsi que ses modalités de réalisation.

La **majorité de l'article 25** de la loi du 10 juillet 1965 est désormais applicable pour :

- Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration,
- La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

Il n'est pas possible de recourir à l'article 25-1 pour ces deux décisions.

De plus, la majorité de l'article 25 est également applicable lorsque le syndicat des copropriétaires comportant au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces décide une délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel. Dans ce cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile.

En ce qui concerne **la majorité prévue par l'article 26** :

La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat relève toujours de la majorité prévue à l'article 26. Toutefois, la condition d'absence d'atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives est supprimée du texte.

Ces deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée.

Lorsqu'en vertu d'une clause du règlement de copropriété, la suppression du service de conciergerie porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité.

Entrée en vigueur : application immédiate