

LOI ALUR ET LES PROFESSIONNELS



Vous imaginez, nous orchestrons

IMMATRICULATION DES COPROPRIETES

OBLIGATIONS AVANT LE :

31.12.2016 supérieur ou égal à 200 lots et plus

31.12.2017 supérieur à 50 lots

31.12.2018 totalité

Pénalités : astreinte de 20 €/lot/semaine !

Promesse de vente



- La fiche synthétique de la copropriété
- Regroupement des données financières et techniques
- Règlement de copropriété, P.V d'A.G
- L'état global des impayés
- Carnet d'entretien de l'immeuble
- Le diagnostic technique global et plan pluriannuel de travaux

Même délais de mise en œuvre que l'immatriculation

Sanction : Nullité de la vente

La gouvernance des copropriétés



Vous imaginez, nous orchestrons

- Ouverture du compte bancaire séparé

Sanction : nullité du mandat

- Immeubles concernés : tous les immeubles supérieurs à 15 lots
- Interdiction au syndic d'avances de fonds aux copropriétés
- Contrat type
- Fin du mandat le jour de l'Assemblée Générale
- Rémunération forfaitaire
- Mise en concurrence des contrats tous les trois ans
- Dématérialisation limitée aux notifications et mises en demeure avec accord préalable du copropriétaire

Dégradation des copropriétés



Vous imaginez, nous orchestrons

- Diagnostic technique global

Décision à la majorité article 24

Immeuble de plus de 10 ans

Entrée en vigueur le 1er janvier 2017

- Création d'un fonds de travaux

5 % minimum du budget annuel

Décision à l'article 25/25-1

Dispense : si le D.T.G ne fait pas apparaître de besoin de travaux dans les 10 ans à venir,

- Le fond de réserve est supprimé.
- Audit énergétique obligatoire.

CONCLUSION



Vous imaginez, nous orchestrons

- Alourdissement conséquents des frais de gestion
- Complexification des procédures
- Accroissement des responsabilités syndic
- Alourdissement des charges des copropriétaires
- Impossibilité pour les petites copropriétés de se gérer elles-mêmes

NOS PROPOSITIONS



Vous imaginez, nous orchestrons

- Refonte de la loi ALUR « 1965 »

1) Pour l'adapter aux réalités du terrain

- grosses copropriétés

2) Briser le carcan de la copropriété qui ne permet pas d'atteindre les objectifs de la rénovation énergétique

- simplifier la gouvernance

- revoir les modalités de financement, d'épargne et d'emprunts

- vote en AG des seuls copropriétaires présents et représentés

- liberté du client de décider des prestations qu'il veut

- revenir à la liberté de mise en concurrence ou non

3) Associer les professionnels avec les acteurs publics en vue de projets communs