



## Editorial

Les premiers éléments communiqués sur ces deux derniers bulletins vous donnent déjà un aperçu des modifications qu'apportent la loi ALUR. Volontairement nous n'abordons ici que les aspects qui nous touchent plus particulièrement : la gestion de nos copropriétés. Aux difficultés vécues, il y a incontestablement dans les textes des réponses qu'il va nous falloir assimiler rapidement pour les appliquer avec intelligence. En effet la volonté du législateur n'est pas toujours très claire, il nous faudra attendre la jurisprudence qui ne manquera pas, au fil des mois, de préciser la loi et ses décrets.

Les assouplissements dans les règles de majorité, s'ils permettent de faciliter les travaux ne règlent pas pour autant les problèmes financiers rencontrés par de plus en plus de nos concitoyens copropriétaires alors que le phénomène des copropriétés en difficulté s'amplifie. Le volontarisme affiché par l'obligation de créer un fonds pour travaux futurs ne sera qu'un vœu pieu si les données économiques restent ce qu'elles sont.

Mais ne faisons pas la fine bouche et regardons les avancées contenues dans les textes votés et les décrets encore à venir. Assurément cette loi ALUR n'a pas fini d'alimenter notre « Trait d'Union ».

Gérard Prévost

Afin de mieux appréhender les modifications apportées par la loi « ALUR », Alain Laux, Corinne Leloup et Gérard Prévost participeront au colloque organisé par la revue « Informations Rapides de la Copropriété » le 17 octobre à Paris.

## Loi ALUR - Copropriété - ASL - Quels changements ?

Suite de l'article du trait d'union n° 19

### Modification des règles de majorité (application immédiate)

La définition de chaque règle de majorité reste la même mais abaisse la majorité requise pour certaines décisions. **Ainsi, passe à l'article 24 alors qu'ils relevaient de l'article 25 :**

- Les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipements.
- Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives, réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique (choix de l'entreprise en cas d'injonction préfectorale de réaliser un ravalement par exemple).
- Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens (mise en place d'un interphone, d'un digicode, d'un portail à l'entrée de la résidence, etc.).

Sont rattachés à l'article 24 des nouvelles dispositions telles que :

- Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants.
- La décision de réaliser un diagnostic technique global, ainsi que ses modalités de réalisation (choix de l'expert).
- La décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndicat des copropriétaires doit répondre.
- Le principe qui figurait déjà dans l'article 39 du décret de 1967 et en vertu duquel l'AG doit se prononcer à la majorité de l'article 24 sur l'autorisation d'accepter des conventions passées entre le syndicat et le syndic, une personne ou une entreprise liée directement ou indirectement au syndic (la liste de ces personnes ou entreprises sera précisée ultérieurement par décret) en ayant eu préalablement connaissance de la nature des liens existant entre eux.
- D'autre part, la règle énoncée à l'article 49 de la loi de 1965 selon laquelle l'AG peut adopter à la majorité de l'article 24 la mise à jour du règlement de copropriété rendue nécessaire par l'évolution de la législation applicable aux copropriétés. inclue les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux ».

Suite au verso.



## Loi ALUR - Copropriété - ASL - Quels changements ?

Suite du recto

### **Passer à l'article 25 alors qu'ils relevaient de l'article 26 :**

- Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration des parties communes (installation d'un ascenseur par exemple).
- La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau, ainsi que la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.
- La décision de l'AG de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée,
- La possibilité, mais seulement pour les copropriétés comportant au plus 15 lots, de déléguer le pouvoir relatif à la mise en application et au suivi des travaux votés à une autre personne que le syndic, de déléguer le suivi des contrats d'entretien des parties communes et éléments d'équipement commun qui sont financés dans le cadre du budget prévisionnel (par exemple, contrat d'entretien de l'ascenseur, des espaces verts, nettoyage des parties communes). Ces délégations peuvent être faites au profit d'un copropriétaire ou du CS, mais dans ce dernier cas que, (le) les membres soient couverts par une assurance de responsabilité civile.

**Pour ce qui relève de la majorité de l'article 26**, lorsque l'AG doit se prononcer sur la suppression du poste de concierge ou de gardien et corrélativement sur la vente de la loge et du logement de fonction (ces deux points devant être abordés lors de la même AG), le vote devra s'effectuer, non plus à cette majorité de l'article 26, mais à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, si la suppression porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives en vertu d'une clause du règlement de copropriété.

**Sont maintenant exclus de la « passerelle » que constituait l'article 25-1**, les travaux comportant transformation, addition ou amélioration des parties communes, les demandes d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

### **Interdiction de vote de certains copropriétaires (application immédiate)**

Si une AG doit se prononcer sur l'autorisation à donner au syndic d'engager, au nom du syndicat des copropriétaires, une action en justice en vue d'obtenir la saisie immobilière du bien appartenant à un copropriétaire débiteur afin de le vendre, les voix de celui-ci ne seront donc pas prises en compte dans le calcul de la majorité exigée).

### **Interdiction de donner des pouvoirs de vote à certains copropriétaires (application immédiate)**

Les salariés du syndic, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un PACS, leurs ascendants ou descendants, s'ils possèdent eux-mêmes un lot dans la copropriété. ne peuvent recevoir les pouvoirs de vote d'autres copropriétaires.

### **La représentation du syndicat secondaire à l'assemblée générale du syndicat principal (application immédiate)**

le syndicat secondaire peut désigner, via une délibération d'AG, le président du CS secondaire pour une durée d'un an en tant que représentant du syndicat pour participer aux AG du syndicat principal. Le président du CS pourra valablement prendre toutes les décisions soumises à la majorité de l'article 24 (il s'agit des décisions courantes d'entretien et d'administration de l'immeuble). Pour celles soumises aux autres règles de majorité, il devra avoir obtenu au préalable la consigne de vote par l'AG du syndicat secondaire (qui se prononcera à la même majorité que celle nécessaire pour la prise de décision dont le mandat est confié). L'AG devra se prononcer chaque année sur le mandat confié au président du CS pour représenter le syndicat secondaire aux AG du syndicat principal. Le président du CS devra rendre compte chaque année de son mandat à l'AG du syndicat secondaire.

**Nota :** le mandat ne pourrait pas être confié au syndic du syndicat secondaire.

### **Vote de travaux nécessitant l'accès aux parties privatives des copropriétaires (application immédiate)**

L'accès aux parties privatives des copropriétaires a été élargi aux travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, à la préservation de la santé des occupants, et pouvant comprendre des travaux portant sur la stabilité, le clos, le couvert ou les réseaux de l'immeuble (art. 9, al. 2 de la loi de 1965 modifié).

Suite dans le prochain bulletin !

**Le salon de la copropriété se déroulera les 5 et 6 novembre 2014 à Paris.**