



## Editorial

Ça y est, la rentrée est déjà derrière nous ! Avec son lot de bonnes et de moins bonnes surprises.

Dans ce numéro toujours, la suite mais pas la fin de la loi ALUR, car il y a quelques décrets à paraître encore, s'ils paraissent un jour...

Et quelques actualités dans le fonctionnement de votre union de services préférée.

Corinne LELOUP

## Paiement des charges



Nous constatons que l'USCVB continue de recevoir des paiements de charges de copropriétaires via des règlements par chèque en sa faveur. Nous vous demandons, en tant que syndic bénévole ou président-syndic, de rappeler à vos copropriétaires, et ceux-ci aux cabinets de gestion qui gèrent leur bien, de même qu'aux notaires qui vendraient leur bien, que l'USCVB n'est pas un syndic et que les charges doivent être encaissées sur le compte ouvert au nom du syndicat des copropriétaires.

Il est certain que c'est un travail de longue haleine que nous avons entamé depuis quelque mois déjà de notre côté, mais nous avons besoin de votre aide car vous êtes au plus proche des copropriétaires. Un rappel sera fait à chaque nouvelle assemblée générale.

## Le courrier



### Augmentation prochaine des coûts des courriers en recommandé !

Soucieuse de réaliser des économies de gestion, l'administration postale (par l'intermédiaire de la plate-forme régionale) nous fait savoir qu'à compter du 01/01/2015, les liasses de bordereaux de recommandé avec accusé de réception ne seront plus fournies gratuitement.

En conséquence, l'USCVB sera contrainte de financer l'acquisition de ces bordereaux et devra répercuter leur coût élevé sur le tarif affranchissement qui subira une hausse d'environ 25 % ! L'USCVB prie ses adhérents de bien vouloir excuser cette augmentation qui n'est pas de son fait et encore moins de sa volonté.

Sachez que si vous recherchez un professionnel en bâtiment pour des travaux à effectuer chez vous ou dans votre copropriété, vous pouvez le trouver sur la plate-forme [www.loupia.fr](http://www.loupia.fr), annuaire des artisans aux particuliers en Ile de France.

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

Suite de l'article du trait d'union n° 20.

### Les fonds des syndicats



#### Le compte bancaire séparé (application différée)

Rappel : déjà obligatoire avec un copropriétaire-syndic et un syndicat à gestion sous forme coopérative.

#### Le fonds de travaux obligatoire (application différée)

Pour obliger les copropriétaires à avoir une attitude plus responsable, la loi ALUR rendra obligatoire la constitution d'un fonds pour travaux futurs (dont la nature peut déjà être connue ou non) pour les seuls immeubles à destination partielle ou totale d'habitation et ce, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception des travaux.

Suite au verso.

# Loi ALUR - Copropriété - ASL - Quels changements ?

Suite du recto

Deux exonérations sont toutefois prévues :

la première concerne les copropriétés de moins de dix lots qui sont autorisées à ne pas instituer ce fonds de travaux si l'AG vote en ce sens à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

La seconde vise les copropriétés qui ont décidé de réaliser un diagnostic technique global : si ce document ne fait apparaître aucun besoin de réalisation de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat des copropriétaires est dispensé de constituer un fonds de travaux pendant dix ans à compter de la date de réalisation dudit diagnostic.

C'est à l'AG que revient le soin de décider, à la majorité de l'article 25 de la loi de 1965 (recours possible à la « passerelle » de l'article 25-1), le montant du fonds de travaux qui ne peut cependant être inférieur à 5 % du montant du budget prévisionnel ainsi que l'affectation de ces sommes aux travaux qu'elle validera. Les appels de fonds correspondant seront appelés en même temps que ceux du budget prévisionnel et exigibles aux mêmes dates. Ils devront être déposés par le syndic sur un compte bancaire distinct du compte où sont déposées les sommes appelées au titre du budget prévisionnel, mais ouvert dans la même banque que celui-ci. Le syndic doit tenir à la disposition du CS les relevés périodiques de ce compte dès leur réception.

Les sommes versées par chaque copropriétaire resteront acquises au syndicat des copropriétaires : le copropriétaire cédant ne pourra pas demander le remboursement des sommes qu'il aura versées à ce titre.

Si, au bout de quelques années, le montant du fonds de travaux vient à dépasser celui du budget prévisionnel annuel, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'AG, soit la possibilité de mettre en place un plan pluriannuel de travaux préconisé par le diagnostic technique global, soit la suspension de l'alimentation du fonds.

L'objectif du fonds de travaux est d'anticiper le financement soit, des travaux imposés par des lois ou des règlements (mise aux normes, par exemple), soit des travaux qui ne sont pas assimilés à ceux de maintenance (lesquels font partie du budget prévisionnel). Il peut également permettre, avec l'accord de l'AG donnée à la majorité de l'article 25, de financer des travaux engagés dans l'urgence par le syndic. Ce fonds travaux pourra donc indifféremment être utilisé pour un ravalement, une réfection de toiture, la création d'un ascenseur, la réfection d'une cage d'escalier, des travaux d'économie d'énergie, etc..

## Le livret A (application différée)

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 au plus tard (ou avant selon parution d'un décret éventuel), le plafond du Livret A variera en fonction du nombre de lots de chaque SDC. Le montant de ces différents plafonds sera déterminé par un décret à paraître.



## Extension de la procédure de recouvrement anticipé des impayés aux cotisations du fonds travaux (application différée)

La loi ALUR a étendu à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017 le champ d'application de l'article 19-2 de la loi de 1965 aux sommes dues au titre du fonds de travaux, permettant ainsi au syndic, en cas de défaillance d'un copropriétaire, d'obtenir du juge la condamnation de ce dernier à régler par anticipation les sommes qui lui incombent jusqu'à la fin de l'exercice mais non encore appelées.

## Les emprunts collectifs (application immédiate)

L'AG peut décider d'autoriser le syndic à déléguer la gestion du remboursement de l'emprunt à l'établissement bancaire. De cette façon, bien que l'emprunt soit signé au nom et pour le compte du syndicat, l'AG peut choisir de créer un lien juridique entre l'établissement bancaire et les copropriétaires bénéficiaires de l'emprunt. Dans le cas où l'emprunt a pour objet unique le préfinancement des travaux dans l'attente de l'obtention de subvention, le recours à un organisme de caution ne sera plus nécessaire.

Suite dans le prochain bulletin !

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