

Cabinet d'Avocat HDB  
Hégo Devéza - Barrau  
BP 60617  
38 rue Alsace Lorraine  
31006 Toulouse cedex 6

Tel : 05 82 75 74 66  
Fax : 05 31 60 58 98  
avocat@hegodeveza.com

**Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.  
Loi dite ALUR du 24 mars 2014.**

*Copropriété*

*A quelle allure la loi alur...*



CONTACT vCARD

**NOTE COMPLEMENTAIRE AU FASCICULE UNIS COPROPRIETE**

## **I – Les mesures applicables dès aujourd’hui.**

### **1 – Mention des annonces immobilières.**

Spécifier que le bien est sous le régime de la copropriété, avec indication du nombre total de lots, et le montant moyen annuel de la quote-part du budget prévisionnel.

### **2 – Annexion de document à la promesse de vente.**

Règlement et état descriptif de division ainsi que les procès-verbaux des AG des trois dernières années doivent être annexés.

Le montant des charges courantes payées par le vendeur, les sommes pouvant rester dues par le vendeur, l'état global des impayés de charges au sein du syndicat.

Carnet d'entretien de l'immeuble.

La fiche synthétique (selon décret à partir de 2016).

Une notice d'information relative aux droits et obligations (selon arrêté)

Mention de la superficie habitable (selon décret).

### **3 – Obligations du syndic.**

Obligation de faire souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile.

Compte bancaire séparé avec une dérogation pour les copropriétés de moins de 15 lots.

### **4 – La rémunération du syndic.**

La rémunération doit prendre une forme de forfait néanmoins ce dernier pourra être augmenté de rémunérations spécifiques (attente du décret).

### **5 – Renouvellement du syndic.**

Obligation de mise en concurrence, toutefois limitée par la volonté du conseil syndical.

### **6 – consultation des pièces justificatives de charges avant les AG.**

Mise à disposition d'une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et production d'eau chaude lorsqu'elles sont collectives.

## **7 – L’opposition à la vente par le syndic.**

Lorsqu’un lot est mis en vente le notaire indique au syndic l’identité du candidat acquéreur, le syndic doit alors informer le notaire si ce dernier est copropriétaire dans l’immeuble. Dans l’affirmative il a la possibilité de s’opposer si celui-ci n’est pas à jour de ses charges.

## **8 – La communication par forme électronique.**

Possibilité sous réserve d’accord exprès de communication par voie électronique des notifications et mise en demeure.

# **II – Les mesures en attente d’un règlement ou d’application ultérieure.**

## **1 – Registre d’immatriculation. (page 7)**

L’entrée en vigueur de cette mesure est annoncée pour le 31 décembre 2016 pour les nouvelles copropriétés et celles de plus de 200 lots existantes, le 31 décembre 2017 pour celles de plus de 50 lots et 31 décembre 2018 pour les autres.

Un décret doit venir préciser les pièces exigibles. Cette liste sera établie de façon exhaustive.

## **2 – La transmission de pièces relatives aux charges.**

Le locataire doit pouvoir obtenir le mode de répartition et notice d’information sur le chauffage et l’eau chaude.

Cette mesure sera applicable dès le 1<sup>er</sup> septembre 2015.

## **3 - La rémunération du syndic.**

La rémunération doit prendre une forme de forfait néanmoins ce dernier pourra être augmenté de rémunérations spécifiques (attente du décret)

## **4 – La justification des charges de copropriété préalablement aux AG.**

Les pièces justificatives des charges de copropriété sont tenues à la disposition de chaque copropriétaire par le syndic (décret d’application en attente).

## **5 – Réalisation d'un diagnostic technique global.**

Soumis à l'article 24 et à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

## **6 – Constitution d'un fonds de travaux.**

Sur le principe du versement des provisions du budget prévisionnel un fonds de travaux doit être constitué dans les copropriétés à destination partielle ou totale.