

Délais d'application des dispositions de la loi ALUR qui n'entrent pas en vigueur immédiatement

La loi ALUR a été signée par le Président de la République le 24 mars 2014 et publiée au Journal Officiel le 26 mars 2014. Elle est donc entrée en vigueur le 27 mars 2014, le lendemain de sa promulgation, conformément à l'article 1 du Code Civil.

Toutefois, l'entrée en vigueur de certaines dispositions a été reportée à une date ultérieure ou à compter de l'entrée en vigueur des décrets d'application.

1. Création du registre d'immatriculation des syndicats de copropriétaires (articles 52 et 53 de la loi ALUR)

La loi ALUR complète le **code de la construction et de l'habitation (CCH)** : par un livre VII

« IMMEUBLES RELEVANT DU STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ » composé d'un TITRE Ier « Identification des immeubles relevant du statut de la copropriété » et d'un chapitre unique « De l'immatriculation des syndicats de copropriétaires » - **Articles L 711-1 à L 711-7 du CCH**

Les conditions d'application de ce chapitre seront précisées **par décret en Conseil d'Etat**.

Mais d'ores et déjà la loi dispose que les syndicats de copropriétaires existants seront immatriculés sur un registre national :

- Avant le 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;
- Avant le 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;
- Avant le 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

A compter du **1^{er} janvier 2017**, les syndicats de copropriétaires des **immeubles neufs ou des immeubles mis en copropriété** seront immatriculés dès la 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.

Les conditions de publicité des informations ainsi que les **conditions de consultation du registre** devront être précisées par un **décret en Conseil d'Etat**, pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL).

2. Création d'une fiche synthétique de la copropriété (article 54 de la loi ALUR)

La loi ALUR insère un **article 8-2 dans la loi du 10 juillet 1965** qui précise que le syndic doit établir une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti. Cette fiche sera tenue à la disposition des copropriétaires.

Le contenu de cette fiche doit être **défini par décret**

Cette disposition est applicable à compter du :

- 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 (entre 2 et 50 lots).

3. Information des acquéreurs lors de l'achat d'un immeuble soumis au statut de la copropriété (article 54 de la loi ALUR)

a) La loi ALUR complète **l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965** relatif à la vente d'immeuble relevant du statut de la copropriété en y différenciant la superficie de la **partie habitable** et de la **partie privative**.

La superficie de la partie privative et de la partie habitable seront **définies par décret**.

Cette disposition sera applicable aux promesses de vente ou d'achat et aux actes authentiques de vente d'un lot ou d'une fraction de lot de copropriété conclus au plus tôt trois mois après la promulgation de la loi, soit à partir du 26 juin 2014.

b) La loi ALUR complète le nouveau chapitre VII du **code de la construction et de l'habitation (CCH)** par un titre II « **INFORMATION DES ACQUÉREURS** » et un Chapitre unique : « **Dispositions particulières relatives à la vente d'un immeuble soumis au statut de la copropriété** » article **L. 721-2 du CCH**.

Lors de la vente d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, devra être joint à l'acte de vente, une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété.

Un arrêté du ministre chargé du logement déterminera le contenu de cette notice.

4. Information des copropriétaires pour tout contrat dans lequel le syndic aurait un intérêt direct ou indirect (article 55 de la loi ALUR)

La loi ALUR intègre un alinéa dans **l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965** qui oblige le syndic à soumettre à l'autorisation de l'assemblée générale (majorité de l'article 24) toute convention passée entre le syndic et le syndic ou une personne ou une entreprise liée directement ou indirectement au syndic en précisant la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention. Les conventions conclues en méconnaissance de ces dispositions ne sont pas opposables au syndic

La liste de ces conventions **sera fixée par décret**,

5. Contrôle des comptes (article 55 de la loi ALUR)

La loi ALUR modifie **l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965** concernant les modalités du contrôle des comptes par les copropriétaires qui ne seront plus définies par l'assemblée générale.

Les modalités de ce contrôle seront précisées par **décret en Conseil d'Etat**.

6. Ouverture d'un compte bancaire séparé (article 55 de la loi ALUR)

La loi ALUR modifie **l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 – 7^{ème} alinéa** en imposant l'ouverture d'un compte bancaire séparé pour toute copropriété de 16 lots et plus.

Cette disposition entrera en vigueur dans le délai d'un an à compter de la promulgation de la loi, **soit le 26 mars 2015**. Elle s'appliquera aux mandats en cours, à compter de leur renouvellement.

7. Mise en place d'un accès sécurisé aux documents de la copropriété (article 55 de la loi ALUR)

La loi ALUR intègre un alinéa dans **l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965** qui impose au syndic, lorsqu'il est professionnel, de proposer un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés.

Entrée en vigueur : à compter **du 1er janvier 2015**.

8. Information des occupants (article 55 de la loi ALUR)

La loi ALUR intègre un alinéa dans **l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965** qui impose au syndic d'assurer l'information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale.

Les modalités d'application seront **définies par décret**

9. Le contrat de syndic (articles 55 et 59 de la loi ALUR)

L'article 55 de la loi ALUR intègre plusieurs alinéas dans **l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965**.

a) Le contrat de syndic doit **respecter un contrat type**.

Ce contrat sera défini par **décret en Conseil d'Etat**.

b) **La rémunération** des syndics est déterminée de manière forfaitaire. Toutefois, une rémunération spécifique complémentaire peut être perçue à l'occasion de prestations particulières.

Ces prestations particulières seront définies par **décret en Conseil d'Etat**.

c) L'article 59 de la loi ALUR modifie **l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965**. Elle limite les honoraires ou frais perçus par le syndic au titre de certaines prestations privatives.

Un **décret** fixera le montant maximum de ces honoraires.

10. Placement des fonds travaux (article 58 de la loi ALUR)

La loi ALUR complète l'article **L. 221-4 du code monétaire et financier**.

Le plafond applicable aux livrets A dont sont titulaires les syndicats de copropriétaires est fixé en fonction du nombre de lots de la copropriété.

Cette disposition entrera en vigueur à compter d'une **date mentionnée par décret et au plus tard le 1er janvier 2016**.

11. Les travaux (article 58 de la loi ALUR)

a) La loi ALUR complète la **loi du 10 juillet 1965 en modifiant l'article 14-2** organisant la gestion du fonds de travaux et qui prévoit qu'il est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel. Ce fonds est attaché aux lots, les sommes versées sont acquises définitivement par le syndicat des copropriétaires.

Cet article prévoit également des dispositions relatives au plan pluriannuel de travaux.

Ces dispositions, dont le caractère obligatoire du fonds travaux, s'appliqueront à compter du **1^{er} janvier 2017**.

b) La loi ALUR complète le **code de la construction et de l'habitation (CCH) en créant le chapitre unique 58** organisant le diagnostic technique global des immeubles relevant du statut de la copropriété.

Ce chapitre est applicable à compter du 1^{er} janvier 2017, sous réserve de ces points particuliers prévus par le nouvel article **L. 731-3** :

- que les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire selon les délibérations de l'assemblée générale notamment aux termes du diagnostic technique global, sont intégrés au carnet d'entretien prévu à **l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée**,

Les modalités seront précisées **par décret**.

- 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, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété.

Les compétences dont doit disposer le tiers seront précisées **par décret**.

c) La loi ALUR modifie **l'article 24-5 de la loi du 10 juillet 1965**. Lorsque l'immeuble possède des emplacements de stationnement d'accès sécurisé mais n'est pas équipé d'installation pour garer les vélos, le syndic doit proposer à l'assemblée générale de procéder à des travaux permettant un tel stationnement.

Ces dispositions s'appliquent à compter du **1^{er} janvier 2017**.

12. Privilège immobilier (article 58 de la loi ALUR)

La loi ALUR modifie **l'article 19-1 de la loi du 10 juillet 1965** et étend le privilège immobilier spécial (art 2374 du code civil) aux charges travaux, aux dommages et intérêts alloués par une juridiction et aux remboursements des dépens.

Ces dispositions s'appliqueront à compter du **1^{er} janvier 2017**.

13. Exigibilité des charges travaux (article 58 de la loi ALUR)

La loi ALUR modifie l'**article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965** et l'étend aux charges travaux. A défaut du versement à la date d'exigibilité d'un appel de charges travaux, toutes les autres provisions non encore échues deviennent exigibles.

Ces dispositions s'appliqueront à compter du **1^{er} janvier 2017**.

14. Les assurances (article 58 de la loi ALUR)

L'article 58 de la loi ALUR prévoit que chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité, soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant. Chaque syndicat de copropriétaires est par ailleurs tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

L'article 58 de la loi ALUR insère dans le **code des assurances un article L. 215-2** qui précise que tout copropriétaire ou tout syndicat des copropriétaires qui se voit opposer un refus de contrat d'assurance, peut saisir le bureau central qui fixera le montant de la prime et la franchise due.

Les conditions dans lesquels l'entreprise d'assurance intéressée est tenue de garantir les risques seront fixés **par décret** en Conseil d'Etat, de même que la détermination de la franchise.

L'article 58 de la loi ALUR insère dans le **code des assurances un article L. 215** qui prévoit que les conditions de constitution et les règles de fonctionnement du bureau central de tarification seront fixées **par décret** en Conseil d'Etat.

15. Copropriétés en difficultés (articles 63, 64 et 65 de la loi ALUR)

Mandataires ad hoc :

- * La loi ALUR (article 63) complète l'**article 29-1 B de la loi du 10 juillet 1965** en précisant les modalités d'intervention des mandataires ad hoc.

Ces modalités d'intervention **seront fixées par décret**.

- * La loi ALUR article 63 insère l'**article 29-1 C dans la loi du 10 juillet 1965** qui permet à une personne physique ou morale justifiant d'une expérience ou d'une qualification particulière d'être nommée mandataire ad hoc. Cela n'est plus réservé aux administrateurs judiciaires.

Les conditions que devront remplir ces personnes seront **définies par décret**.

Administrateur provisoire :

- * La loi ALUR (article 64) modifie **l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965** en précisant qu'un administrateur provisoire peut également être nommé pour liquider les dettes d'un syndicat en cas d'expropriation ou de dissolution du syndicat.

Les conditions d'applications de cette disposition, ainsi que la rémunération de l'administrateur provisoire seront **définies par décret**.

- * La loi ALUR (article 64) modifie **l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965** en permettant à une personne physique ou morale justifiant d'une expérience ou d'une qualification particulière d'être nommée administrateur provisoire. Cela n'est plus réservé aux administrateurs judiciaires.

Les conditions que devront remplir ces personnes seront définies par décret.

Déclarations de créances :

- * La loi ALUR (article 64) insère **l'article 29-4 (point I) dans la loi du 10 juillet 1965** : les créanciers d'une copropriété en difficulté devront déclarer leur créance dans un certain délai à compter de la publication de l'ordonnance de désignation de l'administrateur provisoire.

Le délai sera fixé par **décret en Conseil d'Etat**.

Délégation de pouvoir par l'administrateur provisoire :

- * La loi ALUR art 64 insère **l'article 29-11 - III dans la loi du 10 juillet 1965** : L'administrateur provisoire peut confier à un opérateur toutes les missions concourant au redressement de la copropriété.

Les modalités de rémunération de l'opérateur seront précisées par décret.

16. Copropriétés en difficultés : déclaration d'intérêt national (article 65 de la loi ALUR)

La loi ALUR complète le **code de la construction et de l'habitation (CCH)** par **l'article L. 741-2** qui précise que l'Etat peut déclarer d'intérêt national, une opération de requalification de copropriétés dégradées.

Le périmètre sera défini **par décret** en Conseil d'Etat.