

De nouvelles dispositions entrées en vigueur depuis la publication de la brochure « Vous et le Syndic » nécessitent sa mise à jour :

PAGE 4

L'assemblée générale a la possibilité de décider à la majorité de l'article 24, l'adaptation du règlement de copropriété aux évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement (désormais sans limitation de date).

PAGE 5

Le conseil syndical

Le partenaire d'un copropriétaire lié par un Pacs et un usufruitier peuvent être membres du conseil syndical (loi du 25.3.09).

PAGE 7

La conservation des documents de la copropriété

Le syndic peut confier la gestion des archives à un prestataire extérieur. En cas de changement de syndic, il doit lui fournir dans le délai d'un mois les coordonnées du nouveau syndic (loi du 25.3.09).

PAGE 14 et 15

▣ **L'état de l'installation intérieure de gaz** est obligatoire depuis le 1^{er} novembre 2007.

▣ **Le diagnostic de performance énergétique** est obligatoire depuis le 1^{er} novembre 2006.

PAGE 18

▣ **La convocation de l'assemblée générale** est obligatoirement écrite, adressée par lettre recommandée avec avis de réception ou télécopie avec récépissé (le point de départ du délai est le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire ou le lendemain du jour de la réception de la télécopie par le destinataire) ou encore remise contre émargement.

PAGE 19

▣ **La convocation de l'assemblée générale** est adressée aux copropriétaires au moins 21 jours avant la date de la réunion (au lieu de 15 jours). En cas d'urgence justifiée, l'assemblée peut être convoquée sans respecter le délai de 21 jours.

PAGE 21

Exemples de décisions : majorité requise

▣ *L'organisation des périodes d'ouverture des portes* des immeubles ou de fermeture le cas échéant, requiert la double majorité (majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix : article 26, loi du 10.7.65) ; en cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La décision d'ouverture est valable jusqu'à la tenue de l'assemblée générale suivante (loi sur la prévention de la délinquance du 5.3.07).

▣ *La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau froide et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation* est prise également à la majorité de l'article 26 (loi sur l'eau du 30.12.06)

▣ *La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien* lorsqu'il appartient au syndicat de copropriété, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, se décident désormais à la majorité de l'article 26 et non plus à l'unanimité (loi du 25.3.09).

"Service antenne numérique"

Dans les copropriétés qui ont abandonné l'antenne râteau et souscrit à la place à une offre de distribution télévisuelle par un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble (principalement le câble), le cablo-opérateur peut néanmoins être en mesure de fournir l'accès aux chaînes de la TNT. Il s'agit du « service antenne numérique ». Le syndic informe les copropriétaires de cette possibilité à l'occasion de l'envoi du relevé de charges, et ce, jusqu'au 30 novembre 2011.

Lorsque l'installation, en revanche, ne permet pas en l'état de fournir ce service antenne, l'article 14-1 permet au syndicat des copropriétaires de porter à l'ordre du jour de la prochaine assemblée l'examen d'une proposition commerciale pour la distribution par câble de la TNT si l'offre du cablo-opérateur le permet. La décision est prise à la majorité de l'article 24.

En revanche, la majorité requise pour l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble est toujours celle de l'article 25 (cf. brochure : Vous et le syndic page 21).

Notifications et mises en demeure

Toutes les notifications et mises en demeure à l'exception de la mise en demeure préalable à l'inscription de l'hypothèque légale (qui se fait par acte extra judiciaire) se font désormais par lettre recommandée avec avis de réception ou par télécopie avec récépissé.

PAGE 27

Les honoraires du syndic figurent dans le contrat du syndic.

Les honoraires comprennent :

Des honoraires TTC, en général forfaitaires pour la gestion courante de l'immeuble. Certaines prestations dont la liste est fixée par arrêté (arrêté du 19.3.10) font partie de la gestion courante : elles sont incluses dans le forfait annuel et ne peuvent plus faire l'objet d'une facturation supplémentaire (pour les contrats signés à compte 1.4.10).

Des rémunérations particulières pour certaines prestations spécifiques, qui ne sont pas considérées comme des actes de gestion courante : recouvrement des impayés, gestion des sinistres en matière d'assurance, assemblées supplémentaires, suivi des procédures. Toute prestation particulière hors forfait doit être indiquée de façon explicite dans le contrat de syndic. Le syndic ou l'administrateur de biens est fondé à les facturer séparément en fixant, pour chacune de ces prestations, un prix unitaire (cette mesure est applicable aux contrats de syndic signés à compter du 1.4.10).

En cas de travaux exceptionnels (autres que les travaux courants): le syndic peut solliciter des copropriétaires, des honoraires spécifiques, à la condition qu'ils concernent des dépenses hors budget (travaux listés à l'article 44 du décret du 17.3.67) qui ont été votées par l'assemblée générale en application des articles 24,25,26-3 et 30 de la loi du 10 juillet 1965. Le vote de ces honoraires doit intervenir lors de l'assemblée générale qui approuve ces travaux, en respectant les mêmes règles de majorité (loi du 25.3.09).

PAGE 28 /29

LE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Pour financer la quote-part des travaux portant sur les parties communes, il existe des prêts aidés (Eco- Prêt à 0%, notamment), des dispositions fiscales ou des aides qui peuvent vous être accordés dont les conditions diffèrent selon que vous êtes copropriétaire bailleur ou copropriétaire occupant.

L'Eco-Prêt à 0%

Ce prêt à 0%, aidé par l'Etat, est accordé par les banques aux copropriétaires occupants ou bailleurs qui réalisent certains travaux visant à améliorer la performance énergétique d'un immeuble achevé avant le 1er janvier 1990. Le logement doit être utilisé à titre de résidence principale. Les travaux peuvent porter sur les parties privatives ou communes.

Prêt d'Accession Sociale / PAS, Prêt d'épargne logement, prêts bancaires ou d'une caisse d'épargne (sans changement)

Prêt travaux d'Action Logement : se renseigner auprès de l'ADIL pour connaître les nouvelles conditions d'obtention.

Les aides de l'ANAH

Le syndicat des copropriétaires peut également bénéficier d'une subvention de l'Anah pour certains travaux. Le cumul avec des aides individuelles aux copropriétaires est possible. Dans ce cas le dossier est obligatoirement déposé par un mandataire unique.

Les avantages fiscaux

TVA à taux réduit

Les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien portant sur les locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans bénéficient d'une TVA à 5,5%.

La condition d'achèvement depuis deux ans ne s'applique pas lorsque les travaux sont urgents.

Lorsque les travaux sont réalisés dans les parties communes des immeubles collectifs, ils bénéficient de l'application du taux de TVA à 5,5 % dès lors que l'immeuble comprend plus de 50 % de locaux à usage d'habitation.

Crédit d'impôt

Lorsque le logement est utilisé à titre de résidence principale, les contribuables, propriétaires, locataires, occupants à titre gratuit peuvent bénéficier, d'un crédit d'impôt pour certains travaux d'équipements qui favorisent le développement durable et les économies d'énergie (cf dépliant ANIL « Développement durable, économies d'énergie : quel crédit d'impôt ? Pour quels équipements ») ou pour des dépenses d'équipements d'aide à la personne

Copropriétaire bailleur

Vous pouvez déduire de vos revenus les frais de procédure, les rémunérations, honoraires et commissions versés à des tiers pour la gestion du bien loué, les frais de gérance, les primes d'assurances quel que soit leur objet, les rémunérations des gardiens et concierges, ainsi qu'un forfait de 20 E par local. (La suite sans changement)

Pour connaître les conditions d'octroi des prêts et aides, au plan national et local, destinés à l'achat ou la réalisation de travaux, renseignez-vous auprès de l'ADIL.

A savoir aussi

Mise en conformité des ascenseurs

Les ascenseurs dans les immeubles existants doivent être équipés de dispositifs de sécurité (loi du 2.7.03 et décret du 9 .9.04). Les travaux de mise en conformité devront être effectués d'ici le 3 juillet 2021 (loi du 25.3.09)

PAGE 31

Copropriété en difficulté

Une nouvelle procédure d'alerte préventive a été introduite (loi du 25.3.09).

Si à la clôture des comptes, les impayés dépassent un certain seuil, le syndic, les copropriétaires, voire même certains créanciers peuvent saisir le président du tribunal de grande instance en vue de la désignation d'« un mandataire ad hoc ». Son rôle essentiel consiste, dans un délai maximal de six mois, à analyser la situation financière du syndicat de copropriété en vue d'apporter des solutions pour rétablir son équilibre financier (pour en savoir plus : se renseigner auprès de l'ADIL).

PAGE 33

Le prêt travaux d'Action logement : se renseigner auprès de l'ADIL.