



Le fonds de travaux en copropriété...

SERVICES IMMOBILIERS



Loiselet & Daigremont

É D I T O

Fonds de travaux et diagnostic technique global

Notre dernière édition de la Lettre (avril 2014) a fait une présentation rapide des principales dispositions de la loi ALUR (loi pour un accès au logement et un urbanisme rénové) du 24 mars 2014. Comprenant plus de 150 articles, cette loi est l'une des plus longues jamais publiées sous la Vème République.

Nous reviendrons certainement sur plusieurs autres de ses aspects au cours des prochains mois. Ce numéro aborde deux mesures « phare » de ce texte en matière de copropriété, qui touchent ou toucheront l'ensemble des immeubles et des copropriétaires : la création d'un fonds de travaux et l'instauration d'un diagnostic technique global.

Créées pour inciter, pour ne pas dire contraindre les copropriétaires à une programmation et à un financement rationnel des travaux de maintenance, de mise aux normes et de rénovation énergétique, ces deux mesures entraîneront une hausse significative de tous les budgets de copropriété : au minimum de 5 %, chaque copropriété ayant la faculté de prévoir un taux supérieur.

Espérons que chacun comprendra les effets attendus d'un tel projet...

PHILIPPE LOISELET | JEAN-PIERRE LOISELET



L'information et les services de la copropriété

Cette édition de la Lettre de Loiselet & Daigremont a été réalisée en collaboration avec mon-immeuble.com, le site Internet dédié à l'information et aux services de la copropriété.

La dématérialisation de l'information en copropriété :

L'article 55 de la loi ALUR, a notamment ajouté, aux missions du syndic professionnel, une nouvelle obligation, le conduisant à proposer, à compter du 1^{er} janvier 2015, un « accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés en relation avec la gestion de l'immeuble ». Le texte précise que l'accès aux différentes informations sera différencié entre les copropriétaires, selon qu'ils sont membres ou non du conseil syndical.

Répondant à une demande exprimée par ses clients, Loiselet & Daigremont a largement anticipé la prescription de la loi, puisqu'il est déjà permis à chaque copropriétaire (muni d'un identifiant et d'un mot de passe communiqués sur les appels de fonds trimestriels), d'accéder, via le site internet www.loiselet-daigremont.fr, à l'espace sécurisé de son immeuble : LoDaWeb.

La liste des documents disponibles et téléchargeables, révisée et actualisée régulièrement, contient à ce jour et suivant les spécificités des immeubles, les éléments suivants : convocations et procès-verbaux d'assemblées générales, règlement de copropriété et ses modificatifs, documents comptables annuels, historique du compte individuel (appels de fonds, position de compte, répartition des charges annuelles), rapport de gestion du syndic, diagnostics techniques (amiante, ascenseur, ...) et depuis peu, les rapports du conseil syndical et les extraits des réunions de ce même conseil, ainsi que le carnet d'entretien de l'immeuble.

Compte tenu de la facilité avec laquelle il est possible de disposer en permanence de l'ensemble de ces documents, nous encourageons tous les copropriétaires à utiliser ce service et à cette fin, à créer son espace personnel. Cette démarche s'inscrit d'ailleurs parfaitement bien dans les objectifs de la loi ALUR, puisque chacun peut-être amené, notamment au moment de la mise en vente de son bien, à devoir fournir rapidement tout un volume de documentation prévue par les nouveaux textes, parmi lesquels se trouve la plupart des comptes-rendus, rapports ou justificatifs comptables déjà cités.

De nouvelles fonctionnalités et de nouveaux documents apparaîtront dans les prochains mois, notamment les pièces justificatives comptables, nécessaires au contrôle des comptes par le conseil syndical.

Enfin, il est utile de rappeler, qu'il est également possible, au sein de l'espace LoDaWeb, de procéder au règlement de ses charges et, lorsque cela est nécessaire, d'effectuer une déclaration de sinistre en ligne, qui est aussitôt transmise à notre service « assurances ».



Le fonds de travaux en copropriété...

À compter du 1^{er} janvier 2017, la loi crée, pour tout copropriétaire d'immeuble à destination partielle ou totale d'habitation (ce qui exclut donc les immeubles destinés aux entreprises), l'obligation de participer à un fonds d'épargne, dans le but de faire face à la réalisation de travaux à venir. Les copropriétés peuvent, si elles le décident, instituer ce fonds avant les délais légaux.

Les copropriétaires décideront en assemblée générale, à la majorité absolue et le cas échéant à la majorité simple (articles 25 et 25-1 de la loi de 1965), des modalités d'affectation du fonds de travaux mis en place. Ce fonds pourra être utilisé pour financer des dépenses de travaux obligatoires, hors budget prévisionnel, votés en assemblée générale ou des travaux urgents :

- travaux prescrits par les lois et règlements ;
- travaux décidés par l'assemblée générale et dont la liste sera fixée par décret ;
- par exception, lorsque, en application de l'article 18, le syndic aura, dans un cas d'urgence, fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, l'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, pourra affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux, au financement de ces travaux.

■ COMBIEN ?...

Le montant, en pourcentage du budget prévisionnel, de la cotisation annuelle est décidé par l'assemblée générale, votant dans les mêmes conditions de majorité. Ce montant ne peut être inférieur à 5% du budget prévisionnel.

Le fonds de travaux reste attaché aux lots et est définitivement acquis à la copropriété. La loi précise qu'aucun remboursement n'aura lieu au profit des copropriétaires en cas de vente. Toutefois, il est possible, dans les faits, qu'un accord entre vendeur et acquéreur sur le remboursement du fonds de travaux soit formalisé. Précisons que cet accord n'aura d'effet qu'entre les parties et ne sera pas opposable au syndicat des copropriétaires.

Lorsque le fonds de travaux aura atteint un montant supérieur au budget prévisionnel, la question d'un plan pluriannuel de travaux (prévu par l'article L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation, cf. infra, partie 2), ainsi que celle de l'éventuelle suspension des cotisations seront soumises au vote de l'assemblée générale.

■ UN AUTRE COMPTE BANCAIRE...

Les cotisations au fonds de travaux sont déposées sur un compte bancaire séparé, distinct du compte courant (article 18 alinéa 8 de la loi du 10 juillet 1965), mais dans le même établissement bancaire.

Les fonds ne pourront pas faire l'objet d'une convention de fusion ou d'une compensation avec un autre compte. Les virements en provenance du compte bancaire principal du syndicat sont, par contre, autorisés. Les intérêts produits par le compte sont acquis par la copropriété.

La loi a prévu quelques cas de dispense de l'instauration du fonds de travaux :

- pour les immeubles neufs en copropriété pendant 5 ans suivant leur livraison,
- lorsqu'un immeuble comporte moins de dix lots (dans ce cas, une décision unanime de l'assemblée générale est nécessaire),
- lorsque le diagnostic technique global ne fait

apparaître aucun besoin de travaux dans les dix années à venir, la copropriété est dispensée de l'obligation de constituer un fonds de travaux pendant la seule durée de validité du diagnostic.

■ LE DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (DTG)...

En complément du fonds travaux évoqué, la loi instaure l'obligation de mettre à l'ordre du jour des assemblées générales de copropriété, le vote d'un audit global, appelé diagnostic technique global. Cet audit permettra aux copropriétaires de connaître l'état du bâti et des équipements de leur immeuble, et de définir un plan pluriannuel de travaux.

À compter du 1^{er} janvier 2017, tout immeuble de plus de dix ans mis en copropriété (CCH : L.731-4) ou tout immeuble en copropriété, à destination partielle ou totale d'habitation (CCH : L.731-1), devra faire l'objet d'un DTG. Les copropriétaires réunis en assemblée générale (avant le 31 décembre 2016) devront se prononcer sur la réalisation de ce DTG et ses modalités.

■ LA PRISE DE DÉCISION...

La décision est prise à la majorité simple de l'article 24 et les copropriétaires peuvent décider ne pas faire réaliser de diagnostic. Même si cela peut paraître bizarre, ce n'est pas l'audit lui-même qui est obligatoire, mais bien le fait de mettre la question à l'ordre du jour... Compte tenu de l'obligation liée au fonds de travaux évoqué plus haut, il semblerait toutefois étrange, de ne pas aller au bout d'une démarche qui va dans le sens d'un entretien programmé et raisonné des immeubles.

Le DTG devra être réalisé par un tiers indépendant, disposant de compétences spécifiques, qui seront définies dans un décret non encore paru.

■ LE CONTENU DU DTG...

Le DTG devra contenir les informations essentielles relatives au bâti de la copropriété, parmi lesquelles :

- une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;
- un état de la situation de la copropriété au regard des obligations légales et réglementaires au regard du Code de la construction et de l'habitation ;
- une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;
- un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L. 134-3 ou L. 134-4-1 du présent code. L'audit énergétique prévu au même article L. 134-4-1 satisfait cette obligation : l'audit global intégrera l'audit énergétique obligatoire pour les copropriétés de plus de 49 lots.

Le diagnostic technique global devra par ailleurs faire apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années.

Le contenu du diagnostic devra être présenté à l'assemblée générale suivant sa réalisation ou sa révision, accompagné de préconisations de travaux et de mesures liées aux économies d'énergie.

■ LES SUITES DU DTG...

Le syndic devra inscrire à l'ordre du jour de cette même assemblée générale, la réalisation d'un plan pluriannuel de travaux, ainsi que les modalités de son éventuelle mise en œuvre. Si les travaux ne sont pas votés, ils devront être remis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale pour une réalisation de travaux avant le 31 décembre 2016.

Lorsque la réalisation de travaux apparaîtra nécessaire, selon les délibérations de l'assemblée générale, notamment aux termes du diagnostic technique global, le cas échéant complété par des études complémentaires, ils seront intégrés au carnet d'entretien selon des modalités précisées par décret.

Enfin, en cas de danger imminent pour la santé ou la sécurité des occupants (CSP : L.1331-26), de risque sérieux pour la sécurité des résidents (CCH : L.129-1) ou de péril (CCH : L.511-1), l'autorité administrative peut demander à la copropriété de lui produire le DTG, afin de vérifier l'état des parties communes (CCH : L.731-5 I). À défaut de production de ce diagnostic dans le délai d'un mois à compter de la notification de la demande, l'autorité administrative compétente peut faire réaliser d'office le DTG, en lieu et place du syndicat des copropriétaires et à ses frais (CCH : L.731-5 II).



M&D

Nous évoquons dans la dernière Lettre de Loiselet & Daigremont, le service d'aide et de soutien à domicile, M&D. Nombreux ont été les copropriétaires qui, touchés de près ou de loin par cette situation, ont souhaité des informations complémentaires.

Prendre soin des personnes âgées ou dépendantes fait partie de la culture de notre entreprise. L'été, les plus vulnérables ont d'autant plus besoin de nous qu'ils sont souvent seuls. Faire appel à un soutien occasionnel est possible avec M&D, organisme certifié QUALISAP, qui cherche les solutions adéquates pour que vous ou vos proches puissiez rester dans d'excellentes conditions à domicile.

La société vous permet de bénéficier d'une réduction annuelle d'impôts de 50% des montants réglés, à concurrence du plafond fiscal en vigueur.

Contact M&D, au 09 74 50 13 65 ou www.metd.fr