

La loi ALUR entrée en vigueur le 27 mars 2014, consacre de nombreux articles à la réforme de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété. L'entrée en vigueur des nouvelles dispositions est échelonnée dans le temps : certaines sont d'application immédiates, d'autres sont reportées à une échéance ultérieure ou à la parution d'un décret.

Voici quelques dispositions d'application immédiates :

L'obligation d'assurance pour tous les copropriétaires (art. 9-1 de la loi du 10 juillet 1965)

Un nouvel article est créé obligeant les copropriétaires, qu'ils soient ou non occupants, à souscrire une assurance contre les risques de responsabilité civile dont ils doivent répondre.

Le copropriétaire bailleur aura donc l'obligation de souscrire une assurance non occupant, plus couramment appelée « PNO ».

Enfin, il est précisé que le syndicat des copropriétaires est également tenu de s'assurer contre ces mêmes risques.

A cet effet, le syndic est tenu de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 24, la décision de souscrire une assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndicat doit répondre. En cas de refus de l'assemblée, le syndic peut lui-même souscrire cette assurance au nom du syndicat.

La mise en concurrence du syndic provisoire (art. 17 de la loi du 10 juillet 1965)

Le syndic provisoire, qui est désigné par le règlement de copropriété ou par tout autre accord, ne peut dorénavant être maintenu en place que par une décision de l'assemblée générale après mise en concurrence de plusieurs contrats de syndics. Cette mise en concurrence doit être réalisée par le conseil syndical s'il en existe un, ou par des copropriétaires.

Fin du mandat de syndic (art. 18 de la loi du 10 juillet 1965)

Lorsque l'assemblée générale désigne un nouveau syndic dont la prise de fonction intervient avant le terme du mandat du syndic qui gère l'immeuble, le syndic tenant est révoqué à compter de la prise de fonction du nouveau syndic.

En outre, le syndic qui souhaite démissionner de son mandat doit obligatoirement exécuter un préavis de trois mois.

Mise en concurrence du contrat de syndic (art. 21 de la loi du 10 juillet 1965)

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale est appelée à désigner un syndic, une mise en concurrence de plusieurs projets de contrats de syndics faisant notamment état des frais afférents au compte bancaire séparé doit être effectuée par le conseil syndical. Simplement, cette procédure n'enlève pas la possibilité, pour les copropriétaires, de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen de d'autres projets de contrats de syndics qu'ils communiquent à cet effet.

Cette disposition ne s'applique pas :

- lorsque le marché local des syndics ne permet pas cette mise en concurrence ;
- lorsque la copropriété n'a pas institué de conseil syndical.

Les règles de majorités (art. 26 de la loi du 10 juillet 1965)

Sont votées à la majorité de l'article 24, les décisions suivantes :

Concernant la majorité de l'article 26, il est prévu que lorsque l'assemblée générale doit se prononcer sur la suppression du poste de concierge ou du gardien et de la vente de son logement, ces deux questions doivent obligatoirement être inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée. De plus, lorsque en vertu d'une clause du règlement de copropriété, la suppression du service de conciergerie porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, la suppression du poste de concierge et l'aliénation de son logement lorsqu'il appartient au syndicat ne peuvent décidées qu'à l'unanimité.