



L'INFO LOGEMENT DU MOIS

Avril 2016

Copropriété : en avril, ne perdez pas le fil !

Chaque année, les copropriétaires se réunissent en AG pour approuver les dépenses de fonctionnement réalisées par le syndic, voter un nouveau budget prévisionnel pour l'année à venir, adopter éventuellement les décisions relatives à la réalisation de travaux en copropriété aux majorités requises.

La nouvelle réglementation issue de la loi ALUR a pour effet d'informer l'ensemble des occupants de l'immeuble, de la réalisation de travaux au sein de la copropriété notamment et d'organiser pour les copropriétaires, la consultation des justificatifs des dépenses réalisées par le syndic pour assurer l'entretien de l'immeuble.

➤ **Pour l'ensemble des occupants de la copropriété : L'information des décisions adoptées en AG**

Dans un souci d'informer les occupants d'un immeuble en copropriété, des décisions prises par l'AG pouvant modifier leurs obligations en termes de charges et de conditions d'occupation, la loi impose désormais au syndic de les informer des décisions adoptées par les copropriétaires dans les 3 mois suivant la tenue de l'AG ; (décret n° 2015-1681 du 15 décembre 2015, JO du 17 déc. 2015).

Parmi les décisions que le syndic a l'obligation de communiquer, l'on peut citer celles relatives :

- à la maintenance et à l'entretien de l'immeuble, aux travaux de toute nature et aux actes techniques concourant à la préparation de ces travaux tels que diagnostics, audits, ou encore études techniques
- à la présence du personnel ou des prestataires de la copropriété

Les informations à caractère personnel devront faire l'objet d'une anonymisation de leur contenu.

L'information devra se faire au moyen d'un affichage ou d'un courrier. L'affichage, moyen qui devrait être le plus courant, car le moins cher et le plus pratique, consistera à apposer en un lieu prévu à cet effet un document contenant les nouvelles décisions, sinon de préférence en un lieu de passage pendant une durée de un mois.

➤ **Pour les copropriétaires : L'organisation de la Consultation des justificatifs de charges auprès du syndic**

Dorénavant, toutes les assemblées générales dont les convocations ont été notifiées aux copropriétaires à compter du 1^{er} avril, sont soumises à un nouveau mode de consultation des justificatifs de charges auprès du syndic; (décret n° 2015-1907 du 30 décembre 2015, JO du 31 déc. 2015).

Parmi les pièces concernées, notamment les factures et contrats en cours. Le syndic doit tenir les pièces à la disposition des copropriétaires pendant le délai séparant la convocation à l'AG et sa tenue (21 jours minimum).

Le syndic fixe le lieu de la consultation, soit à son siège, soit en un lieu habituel d'accueil des copropriétaires.

Les jours et les horaires de la consultation doivent être indiqués dans la convocation. Ils doivent correspondre aux jours et horaires d'accueil physique précisés dans le contrat de syndic professionnel. La durée de consultation est d'au moins UNE journée et doit être appropriée à la taille de la copropriété. Lors de la consultation, les copropriétaires peuvent se faire assister par un membre du Conseil syndical. Ils peuvent également, à leurs frais, obtenir une copie des justificatifs de charges auprès de leur syndic.

Rappelons que l'ADIL a pour mission d'apporter un conseil complet, gratuit, sur les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement : acquisition, construction, location, conditions d'accès à un logement, copropriété, travaux d'amélioration...

ADIL 38
2 boulevard Maréchal Joffre
38 000 Grenoble
04.76.53.37.30

ADIL 38 / Agence Nord Isère
Immeuble les Bouleaux - 1 rue Buffon
38300 Bourgoin-Jallieu
04.74.93.92.61

Plus d'informations et de nombreuses permanences en Isère, consultez : www.adil38.org

L'ADIL 38 est agréée par le Ministère chargé du logement; elle regroupe l'Etat, le Conseil Général, les collectivités locales, Action Logement, les organismes de logements sociaux et d'intérêt général, les établissements de crédit, les professionnels et les associations d'usagers.

Les conseils de l'ADIL sont totalement gratuits.