

La loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) a été publiée le 26 mars 2014 au Journal Officiel. Il est à noter que toutes les dispositions ne seront pas d'application immédiate. En effet, certaines d'entre elles seront soumises à la parution de décrets.

L'objectif du projet de loi ALUR est de permettre aux copropriétaires de se protéger contre les logements insalubres, améliorer les processus de décision et faciliter les contrôles des syndicats. Différentes dispositions particulières seront fixées en faveur des copropriétés en réelles difficultés où les procédures d'alertes seront largement facilitées (exemple : le pourcentage des impayés déclenchant la saisine d'un administrateur ad hoc passe de 25 % à 15 % pour les immeubles de plus de 200 lots) – *en attente du décret d'application*.

La profession de syndic est renforcée. En effet, les syndicats disposeront désormais d'une carte professionnelle spécifique, gage de compétence et de professionnalisme – *en attente du décret d'application*.

Pour valoriser vos biens et faciliter la réalisation de travaux au sein des copropriétés, un fonds travaux d'un montant équivalant à 5% minimum du budget prévisionnel devra être constitué. Ces sommes devront être versées sur un compte bancaire séparé ouvert au nom du syndicat – *applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2017*.

Afin de faciliter le vote lors des assemblées générales, certaines règles de majorité vont être abaissées comme par exemple pour les travaux d'amélioration, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite ou encore les travaux d'individualisation des compteurs d'eau (*Applicable immédiatement*).

Enfin, pour fluidifier la diffusion de l'information, le syndic sera dans l'obligation de proposer à ses copropriétaires un accès internet sécurisé leur permettant de consulter les documents relatifs à la gestion de leur immeuble, et ce, 24h/24 (*Applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2015*). Depuis le début de l'année, l'agence met à disposition de ses clients copropriétaires un espace dédié sur lequel chacun peut consulter, 24h/24, tous les documents relatifs à la gestion de sa copropriété. C'est un service simple, gratuit, sûr, pratique et écologique.

Prochainement, pour encore plus de rapidité, l'usage de la lettre recommandée électronique sera admis entre le syndic, le président du conseil syndical et les copropriétaires.

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 tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre (*Applicable immédiatement*). L'agence Nadotti s'assure que chaque contrat d'assurance souscrit comporte ce point.