



Les Nouvelles obligations en Copropriété au 01.01.2017

publié le 03/03/2017, vu 3749 fois, Auteur : [Cabinet d'Avocat SAGAND](#)

Suite à l'entrée en vigueur des Lois Alur, Macron et loi de transition énergétique de nouvelles obligations sont entrées en vigueur en droit de la copropriété et ce depuis le 01.01.2017

LES NOUVELLES OBLIGATIONS EN COPROPRIETE ENTREES EN VIGUEUR DEPUIS JANVIER 2017 SUITE A LA LOI MACRON.

1/ L'immatriculation des syndicats de copropriétaires

Selon les articles L 711-1 à 6 du CCH, mise en place progressive d'un registre d'immatriculation des Syndicats de copropriété :

- Fin 2016 pour les copropriétés de plus de 200 lots ;
 - Fin 2017 pour celes de plus de 50 lots ;
 - Fin 2018 pour les autres.

Le syndic dans les délais précités est tenu d'immatriculer le syndic sous peine d'astreinte. Il pourra percevoir une rémunération au titre de l'immatriculation initiale mais non pour les mises à jour suivantes.

2/ La mise en place d'un fonds travaux

Selon l'article 14-2 de la loi de 1965, les copropriétaires d'un immeuble achevé depuis plus de 5 ans sont tenus depuis le 01.01.2017 de participer à un fonds de travaux afin de faire face aux travaux importants à venir.

Deux exceptions :

- Décision à l'unanimité de ne pas constituer ce fonds si l'immeuble comporte moins de 10 lots.
 - Copropriétaires ayant effectué un diagnostic technique global ne faisant apparaitre aucun besoin de travaux dans les 10 prochaines années ;

3/ La fiche synthétique de copropriété

L'article 8-2 de la loi de 1965 modifié avec entrée en vigueur au 01.01.2017 prévoit par les syndicats la création de cette fiche synthétique recensant les principales données financières et techniques de la copropriété.

4/ Le diagnostic technique global

Depuis le 01.01.2017, l'article L 731-1 à 5 du Code de la construction et de l'habitation modifié dispose que l'assemblée générale doit se prononcer sur la question de faire réaliser un diagnostic technique global portant sur l'immeuble dont le contenu sera présenté à la 1^e assemblée qui suit sa réalisation.

5/ Le Carnet numérique du logement

Selon l'article L 111-10-5 du CCH, à compter du 01.01.2017, il est créé un carnet numérique de suivi et d'entretien du logement mentionnant l'ensemble des informations utiles à la bonne utilisation, à l'entretien et à l'amélioration progressive de la performance énergétique du logement et des parties communes lorsque le logement est soumis au statut de la copropriété.

Ce carnet est obligatoire pour toute construction neuve dont le permis de construire est déposé à compter du 01.01.2017 et pour tous les logements faisant l'objet d'une mutation à compter du 01.01.2025.

6/ Individualisation des frais de chauffage

Aux termes de l'article 24-9 de la loi de 1965 modifié par la Loi Macron, les immeubles dotés d'un chauffage collectif ont l'obligation de s'équiper au plus tard le 31.03.2017 de compteurs individuels lorsque cela est techniquement possible et rentable.

En conséquence à compter du 17.02.2016, le syndic est tenu de mettre à l'ordre du jour de l'AG la question des travaux d'individualisation des frais de chauffage et de présenter les devis élaborés à cet effet.

Maître Ilanit SAGAND-NAHUM, Avocat au Barreau de Paris