

VOUS ETES COPROPRIETAIRE

QUELS SONT VOS DROITS APRES LA LOI ENL DU 13 JUILLET 2006 ?

**La loi Engagement National pour le Logement (ENL)
prévoit de nouvelles règles.**

ADAPTATION DES REGLEMENTS DE COPROPRIETE

(article 94 loi 13/07/2005)

Vous pouvez décider en assemblée générale de mettre à jour le règlement de copropriété pour y intégrer les mesures législatives ou réglementaires intervenues après publication du règlement de copropriété.

Jusqu'au 13 décembre 2008, vous pouvez prendre la décision à la majorité simple des présents ou représentés.

■ NOUVELLES REGLES COMPTABLES

(nouvel article 14-3 loi du 10/07/1965)

La date d'entrée en vigueur des règles comptables prévues par le décret du 14 mars 2005 est fixée au 1^{er} janvier 2007.

A compter de cette date des règles strictes de tenue des comptes doivent être respectées.

Toutefois, les copropriétés de moins de 10 lots et dont le budget moyen sur une période de trois ans ne dépasse pas 15 000 euros bénéficient de conditions assouplies.

■ COPROPRIETAIRES DEBITEURS

(nouvel article 10-1 loi 10/07/1965)

Les frais de mise en demeure, relance, inscription d'hypothèque ainsi que les frais d'actes d'huissiers sont à la charge du copropriétaire débiteur.

■ VENTE D'UN LOT

(nouvel article 10-1 loi 10/07/1965)

Les frais de mutation facturés par le syndic à l'occasion de la vente d'un lot (charges, travaux, procédures...) sont à la charge du vendeur.

■ TRAVAUX DE SECURITE

(nouvel article 25 loi du 10/07/1965)

Les conditions de vote sont assouplies. Les travaux en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens, tels que la fermeture de l'immeuble, sont votés à la majorité des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble. Jusqu'à présent ils devaient être votés à la majorité de tous les copropriétaires représentant 2/3 des voix.

Si le règlement de copropriété autorise les activités commerciales ou professionnelles et si le dispositif de fermeture envisagé ne permet pas une ouverture à distance, la décision doit être prise à l'unanimité.

■ RESIDENCES SERVICE

(articles 41-1 et suivants loi 10/07/1965)

Des règles de fonctionnement spécifiques sont prévues pour les résidences services :

1. Rôle accru du conseil syndical

- présence obligatoire au sein de la copropriété ;
- possibilité de lui confier la gestion des services ;
- avis obligatoires sur les conventions de service ;

2. Dépenses de fonctionnement des services réparties selon leur utilité à l'égard de chaque lot.

3. Suppression des services votée à la majorité de tous les copropriétaires représentant 2/3 des voix.

■ UNION COOPERATIVES

(article 93 loi 13/07/2005)

Les copropriétés gérées par un syndicat coopératif, un syndic bénévole ou appartenant à une association syndicale libre peuvent se regrouper en union coopérative dont l'objet est de créer ou gérer des services d'intérêt commun.