



La loi Alur institue une obligation pour les copropriétaires de s'assurer contre les risques de responsabilité civile. (Photo d'archives F. Bt.)

LOI ALUR 7. Ce qui va changer dans votre copropriété (II)

Nous avons vu dans nos précédentes éditions, les dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) relatives à l'immatriculation des copropriétés (31 mars), à une meilleure information pour les acquéreurs de lots (7 avril), au syndicat face aux travaux (14 avril), à la nouvelle gestion qui devra entreprendre le syndicat (21 avril), à l'allègement du vote lors des assemblées (28 avril) et à divers changements (5 mai). Aujourd'hui, nous publions la seconde partie – et dernier volet – des changements opérés par la loi Alur dans les copropriétés.

1 Représentation de copropriétaires d'un syndicat secondaire à l'assemblée générale du syndicat principal. – Désormais, sur décision de l'assemblée générale du syndicat secondaire à la majorité des voix de tous les copropriétaires, le président du conseil syndical du syndicat secondaire peut représenter tous les copropriétaires à l'assemblée générale du syndicat principal. Pour les votes relevant de la majorité de l'art. 24, le syndicat secondaire n'est pas obligé de donner des consignes de vote. En revanche, pour les votes nécessitant les majorités des art. 25 et 26, le président du conseil syndical du syndicat secondaire ne peut prendre part au vote que si l'assemblée générale du syndicat secondaire a pris position à ce sujet. Le mandat de représentation du président du conseil syndical est valable uniquement 1 an. Le Président du conseil syndical rend compte de son activité à chaque assemblée générale du syndicat secondaire.

Nota : cette règle édictée pour les syndicats secondaires, est désormais également la même pour la représentation des copropriétés à l'Assemblée

Générale de l'ASL (Association Syndicale Libre), quoi que prévoient les statuts. Par ailleurs, si les statuts prévoient une majorité qualifiée (autre que la majorité de base), il faut aussi un vote du syndicat des copropriétaires à ce sujet pour pouvoir prendre part au vote. De plus, un même syndicat ne pourra plus représenter plus d'une copropriété à l'assemblée générale de l'ASL. Enfin, il a été limité le nombre de mandats entre les mains d'un seul mandataire à l'assemblée générale de l'ASL. Hormis le cas précité de représentation de copropriétés, un membre de l'ASL ne peut pas disposer de plus de 20 % des voix des membres de l'ASL à l'assemblée générale de l'ASL.

2 Assurance. – La nouvelle loi institue une obligation pour les copropriétaires de s'assurer contre les risques de responsabilité civile.

3 Règles spécifiques aux petites copropriétés. – Si la copropriété a moins de dix lots principaux et un budget prévisionnel moyen consécutif sur trois ans de moins de 15 000 €, la loi Alur a édicté des dérogations à certaines règles :

a) possibilité d'adopter la forme coopérative à la majorité des voix de tous

les copropriétaires avec possibilité d'un deuxième vote à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés si la résolution a recueilli au moins un tiers des voix de tous les copropriétaires ; b) décision de ne pas instituer de conseil syndical à la majorité des voix de tous les copropriétaires ; c) possibilité d'un suppléant au syndicat parmi les copropriétaires (en cas d'empêchement du syndicat, ou de carence, mettant en péril l'immeuble, possibilité pour tout copropriétaire de convoquer une assemblée générale extraordinaire pour désigner un nouveau syndicat ou prendre toutes décisions urgentes pour la conservation de l'immeuble).

4 Lutte contre la mérulle. – En cas de présence de mérulle dans les parties communes d'un immeuble, le syndicat a l'obligation de faire une déclaration en mairie.

De nombreuses modifications de la réglementation relative à la copropriété destinées à améliorer la gestion de celles-ci dont il sera intéressant dans l'avenir d'étudier la portée pratique.

RÉGINE
ET JEAN-MICHEL GARCIN

Immeubles en difficulté

La loi Alur a également prévu plusieurs dispositions afférentes aux copropriétés en difficulté. Elles touchent principalement les règles de saisine du tribunal, les pouvoirs de l'administrateur judiciaire et la qualification de copropriétés en difficulté. L'article 153 de la loi pour l'Accès au logement et à un urbanisme rénové, prévoyant la possibilité pour les notaires et les experts-comptables de réaliser des cessions de parts de sociétés civiles immobilières (SCI) a été considéré comme un cavalier législatif inconstitutionnel par le Conseil constitutionnel au motif que « ces dispositions ne présentent pas de lien avec les dispositions du projet de loi initial » et « qu'elles ont donc été adoptées selon une procédure contraire à la Constitution ». Grâce à cette décision, il est ainsi établi que les actes d'avocats sont réservés aux avocats

animé par Pierre DEJOANNIS



FISCALITÉ

N'oubliez pas de déclarer vos revenus...

Nous voici en mai et se profile à l'horizon la déclaration de nos revenus aux services fiscaux. Exercice qui s'est certes simplifié pour une grande majorité des Français, mais continue toujours à ressembler à un parcours du combattant des plus anxiogènes pour d'autres. Ce qui explique l'engouement suscité, chaque année, par les consultations fiscales gratuites⁽¹⁾. Si vous ne voulez pas être pénalisé, il faudra rendre votre copie à l'heure. La date limite pour déposer votre déclaration des revenus varie selon si vous choisissez la déclaration papier ou la déclaration sur Internet.

Sur papier

Une seule date à retenir : le **mardi 20 mai, minuit**.

Par Internet

Si vous optez pour la télé-déclaration, l'administration fiscale vous octroie un délai supplé-

mentaire selon votre département :

- **Alpes-Maritimes** : avant le **mardi 27 mai** minuit ;
- **Corse** (2A et 2B) : avant le **mardi 3 juin** minuit ;
- **Var** : avant le **mardi 10 juin** minuit ;
- Les **expatriés** bénéficient d'un sursis jusqu'au **17 juin** ou au **1^{er} juillet**, selon leur pays de résidence.

Gare à la majoration !

Sachez enfin que si vous ne respectez pas ces dates, vous vous exposez à une majoration de 10 % (art. 1728 du Code général des impôts).

P.-R. D.

¹ Les avocats fiscalistes du barreau de Grasse organisent le **jeudi 15 mai** une journée d'aide aux déclarations des revenus à la Maison de l'avocat, 64, avenue Pierre-Sémard, de 9 h à 12 h 30 et de 14 h à 17 h.

Notez-le

200 tonnes C'est le poids de papier économisé en 2013 grâce à la déclaration de revenus et l'avis d'imposition 100 % en ligne

13,6 millions C'est le nombre de déclarations de revenus en 2013 sur le site **impots.gouv.fr**

85 millions C'est le nombre de visites en 2013 sur le site **impots.gouv.fr**
Source : www.gouvernement.fr

LOTISSEMENT

Stationnement dans une ASL

Dans notre ASL, le règlement intérieur prévoit que chaque lot comportera « une place de stationnement par logement, attenante ou incorporée au bâtiment principal ». Faut-il en conclure que chaque propriétaire possède une place de stationnement privative ?

M.M. – La Seyne-sur-Mer

La propriété d'une place de parking ne peut résulter que d'un acte établi par notaire attestant ce droit de propriété. Ainsi, la place de parking ne peut être privative que si elle figure dans le titre de propriété du membre de l'association syndicale libre. Il convient donc de s'y reporter.