

Copropriété et loi "Macron" pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques

DÉSIGNATION DU SYNDIC / MISE EN CONCURRENCE

La loi modifie les règles de mise en concurrence applicables lors la désignation du syndic. Depuis le 27/3/15, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires (AG) est amenée à se prononcer sur la nomination du syndic, une mise en concurrence préalable par le conseil syndical doit être réalisée, entre plusieurs devis ou projets de contrats qui doivent notamment mentionner les frais afférents au compte bancaire séparé.

Les copropriétaires peuvent également demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'AG de l'examen des projets de contrats de syndic.

Est maintenu le principe de la mise en concurrence préalable par le conseil syndical de plusieurs contrats de syndic.

Cependant, les modalités de cette mise en concurrence sont modifiées sur 3 points :

- **LA FRÉQUENCE DE LA MISE EN CONCURRENCE** : le conseil syndical doit procéder à une mise en concurrence tous les 3 ans et non plus « *au cas où l'AG est appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic* ». Les copropriétaires conservent la possibilité de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'AG de l'examen de projets de contrats qu'ils communiquent à cet effet.

- **LA DISPENSE DE MISE EN CONCURRENCE** : le conseil syndical peut être dispensé d'effectuer cette mise en concurrence « *lorsque l'AG annuelle qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation après mise en concurrence obligatoire décide à la majorité de l'article 25 d'y déroger. Cette question est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'AG concernée* ».

La dispense liée à l'impossibilité de mettre en concurrence du fait du marché local est supprimée, celle relative à l'absence de conseil syndical est maintenue.

- **LE CONTENU DES CONTRATS** :

L'obligation de mentionner les frais afférents au compte bancaire séparé dans les projets de contrats est supprimée.

Pour les immeubles mis en copropriété, des règles spécifiques de désignation du syndic s'appliquent. Les maires et présidents d'EPCI ont la possibilité, désormais, de demander au président du tribunal de grande instance (TGI) la désignation d'un syndic lorsqu'à l'issue de la première AG, aucun syndic n'a été choisi.

De plus, l'AG des copropriétaires peut être également **convoquée** par tout copropriétaire, aux fins de nommer un syndic. À défaut, le président du TGI, statuant par ordonnance sur

requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé de convoquer l'assemblée des copropriétaires en vue de la désignation d'un syndic.

INSTALLATION DE LIGNES DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES À TRÈS HAUT DÉBIT

Le syndic est en principe tenu de mettre à l'ordre du jour de l'AG, toute proposition émanant d'un opérateur de communications électroniques d'installer de telles lignes, en vue de permettre la desserte de l'ensemble des occupants par un réseau de communications électroniques à très haut débit.

L'AG a la possibilité de donner mandat au conseil syndical pour se prononcer sur toute proposition future émanant d'un opérateur de communications électroniques en vue d'installer ces lignes.

Tant qu'une telle installation n'a pas été autorisée, l'ordre du jour de l'AG comporte de droit un projet de résolution donnant au conseil syndical un tel mandat. L'installation de ce réseau est décidée par un vote à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Cette mesure est applicable aux assemblées générales convoquées après le 6 août 2015.

Source : La loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques



ADIL 81

Résidence Leclerc - 3 Bd Lacombe
81000 ALBI

☎ 05.63.48.73.80 - Fax 05.63.48.73.81

E-mail : adil81@wanadoo.fr

Toutes nos publications sur : adiltarn.org

Nouvel indice de référence des loyers :



2^{ème} trimestre 2015 :

soit 125.25 + 0.08%

Information donnée sous réserve de l'interprétation souveraine des tribunaux

Document imprimé et réalisé à l'ADIL - 24 août 2015