« La loi Alur, c'est beaucoup de contraintes »

LOI. **Fastidieuse à mettre en place : c'est ce que pensent les professionnels de la loi Alur**

INTERVIEW

Photo Anne-Marie d'Argentré

Damien Lutz estime que la loi Alur a alourdi les procédures tout en pénalisant financièrement les vendeurs.

Destinée à mieux informer l'acquéreur d'un bien en copropriété, la loi Alur (1) s'avère fastidieuse à mettre en œuvre. Les multiples documents à fournir sont une procédure coûteuse, déplore Damien Lutz, gérant du cabinet Lutz.

Vous gérez en tant que syndic de nombreuses copropriétés. Qu'est ce qui a changé avec la loi Alur ?

Lorsque que quelqu'un veut acheter un lot en copropriété, il doit désormais disposer de documents qui étaient auparavant remis seulement au moment de la signature de l'acte authentique. Le syndic doit par exemple remettre un pré-état daté avec de multiples renseignements comme le règlement de copropriété, les trois derniers PV des assemblées générales, le montant des charges et travaux payés par le vendeur lors des deux derniers exercices, l'état global des impayés de charges, le carnet d'entretien etc.

Cela permet au futur propriétaire de mieux savoir ce qu'il achète, sans mauvaise surprise quant aux frais qu'il aura à supporter. C'est plutôt une avancée ?

Oui, la loi part d'une bonne intention. Mais sous prétexte de transparence, elle crée une charge de travail très importante, qui a pour conséquence de générer des frais supplémentaires pour le vendeur du lot en copropriété.

Les documents à remettre ne sont pas gratuits ?

Non, car fournir ces documents prend beaucoup de temps, donc nous le faisons payer ... Par exemple, nous facturons 25 € pour la copie des trois derniers PV des assemblées générales. Beaucoup pourraient rechercher eux-mêmes les documents, comme les PV d'assemblées générales dont les copropriétaires peuvent disposer. Pour nous, syndic, la loi Alur représente beaucoup de contraintes qui alourdissent le formalisme des compromis de vente.

On accuse souvent les syndics de facturer leurs prestations au prix fort, dans une certaine opacité. Que répondez-vous ?

Il y a des abus réels, mais à Angers on est loin de tout ça. En tant qu'indépendants, nous souffrons de la mauvaise image des grands groupes. Pour nous, globalement cela se passe bien, même si on sent que dans le contexte actuel de crise les gens sont tendus, ils s'exaspèrent vite. Syndic, ce n'est pas un métier facile ! Nous gérons au sein du cabinet Lutz 4000 logements en syndic et environ 550 logements en location.

(1). Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové. Promulguée en mars 2014, la loi est appliquée de façon partielle, car de nombreux décrets d'application ne sont pas sortis. La nouvelle ministre Sylvia Pinel a annoncé vouloir simplifier certaines mesures de la loi. Les ajustements précis ne sont pas encore connus.

Le chiffre

87

En France 87 % des copropriétés sont gérées par un syndic professionnel, pour un total de 7,4 millions de logements.

Source FNAIM.

Les acquéreurs mieux informés

Plusieurs documents doivent obligatoirement être annexés à la promesse de vente en plus des diagnostics techniques. A noter que le délai de rétractation ouvert au profit de l'acquéreur ne court pas en cas d'absence de ces documents.

- Règlement de copropriété et état descriptif de division
- Procès-verbaux des 3 dernières assemblées générales
- Carnet d'entretien de l'immeuble
- Attestation mentionnant le mesurage de la superficie de la partie privative du lot
- Documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur : montant des charges payées par le vendeur lors des 2 derniers exercices comptables, sommes pouvant rester dues par le copropriétaire vendeur au syndic et par le syndic à l'acquéreur, état global des impayés de charges et de la dette vis-à-vis des fournisseurs, montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et montant de la dernière cotisation versée au fonds par le copropriétaire vendeur au titre de son lot.