

VAR

Fréjus : le Carrefour de la copropriété prend de l'Alur

LE RÉSEAU RÉGIONAL PLURIDISCIPLINAIRE DE PROFESSIONNELS DU DROIT STRATHÉMIS A ORGANISÉ FIN AVRIL DERNIER UN NOUVEAU « CARREFOUR » DE LA COPROPRIÉTÉ À FRÉJUS, EN PARTENARIAT AVEC NOTRE PUBLICATION TPBM, PRINCIPALEMENT À L'ATTENTION DES SYNDICS. LA LOI ALUR ÉTAIT AU CŒUR DU SUJET.

Les spécialistes du réseau Strathémis* ont pris l'habitude d'organiser des « Carrefours de la copropriété » à destination des professionnels de l'immobilier, notamment syndics, à l'image de la dernière réunion à Fréjus, le 25 avril dernier. Habitué de ces rendez-vous, Jean-Marc Roux, maître de conférences à l'université d'Aix-Marseille, directeur de l'Ifreim (Institut de formation et de recherche sur l'expertise immobilière de la faculté de droit d'Aix), rédacteur du Code Litec de la copropriété et consultant de Strathémis, a joint ses connaissances à celles de ses deux collègues intervenants, Maîtres Renaud Arlabosse et Lionel Alvarez, avocats associés au sein de leur cabinet fréjussien, experts eux aussi du secteur. Selon ce dernier, outre un passage en revue de la jurisprudence inhérente aux missions du syndic, « il s'agissait de proposer une formation et une information pour les syndics professionnels afin de les sensibiliser aux nouvelles obligations issues de la loi Alur**, sachant que presque tous les décrets sont désormais parus ». Une bonne chose, après beaucoup d'attentes et de blocages.

Médiation d'actualité

Plusieurs points phares ont été détaillés, en particulier l'établissement obligatoire d'une fiche synthétique de l'immeuble, l'immatriculation des syndics (progressive, en fonction



Jean-Marc Roux, maître de conférences à l'université d'Aix-Marseille, entre Maîtres Renaud Arlabosse (à gauche) et Lionel Alvarez.

« GLOBALEMENT, IL FAUT BIEN RECONNAÎTRE QUE CETTE LOI ALOURDIT LES OBLIGATIONS DU SYNDIC, MÊME SI DES AVANCÉES SONT POSITIVES COMME LE CODE DE DÉONTOLOGIE DE LA PROFESSION, L'OBLIGATION DE FORMATION ET CELLE DE MISE EN CONCURRENCE À CHAQUE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE », RÉSUME MAÎTRE LIONEL ALVAREZ.

de la taille des copropriétés), les rapports avec le conseil syndical, l'information des occupants de l'immeuble... S'agissant de la mise en place des nouveaux fonds de travaux de 5 % minimum, les syndics sont pris de court pour le moment à propos de l'affectation desdits fonds compte tenu du fait que sur ce volet, le décret n'est pas encore paru. Un retard conséquent qui signifie peut-être une remise en cause de la mesure. « Globalement, il faut bien reconnaître que cette loi alourdit les obligations du syndic, même si des avancées sont positives comme le code de déontologie de la profession, l'obligation de formation et celle de mise en concurrence à chaque assemblée générale. »

Parmi les nouveautés intéressantes présentées dans le cadre de la copropriété, les conférenciers ont évoqué la médiation encouragée par le législateur, qui peut être une option utile en cas de conflit entre voisins. « C'est un nouvel outil par lequel un médiateur professionnel facilite ou renoue le dialogue afin de débloquer une situation. Quand cela fonctionne bien, la satisfaction est complète, ce qui n'est pas toujours le cas lors d'un procès car celui qui perd est insatisfait et celui qui gagne pense parfois (souvent) qu'il n'a pas assez gagné. » Le barreau de Draguignan et la ville de Saint-Raphaël ont d'ailleurs ouvert à la Maison des droits de cette commune, un centre de médiation sur un large champ de domaines d'activité, y compris sur la copropriété. « Cela peut faire gagner du temps, de l'argent, des aléas de procédure, sans recourir à la justice. Cela va dans le sens de

la modernité », explique Maître Alvarez dont le cabinet d'avocats propose systématiquement dans ses contrats une clause de médiation, son associé Maître Arlabosse ayant lui-même le statut de médiateur.

■ Olivier Réal

* Le Groupement d'intérêt économique (GIE) Strathémis, présidé par Maître Philippe Marin, avocat au barreau de Toulon, rassemble des professionnels du droit du Var, des Alpes-Maritimes et des Bouches-du-Rhône, à savoir avocats, notaires, fiscalistes, conseils en propriété, huissiers, géomètres-experts, spécialistes en immobilier et baux commerciaux, universitaires, formateurs, consultants, intermédiaires en assurance... Ce réseau régional pluridisciplinaire essaie de répondre par une offre globale aux besoins des entreprises, collectivités locales, associations, particuliers, mais aussi par des « Carrefours » d'informations et d'échanges sur des thématiques précises.

** Loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové.