

Proposition de loi de l'ARC en cinq articles : « *Rénover la Copropriété* »

Chose promise, chose due : voici notre « **proposition de loi en cinq articles** » que nous mettons en discussion et qui - après discussion - sera adressée au parlementaires et au Gouvernement.

La présente proposition de loi identifie cinq problèmes majeurs qui expliquent une partie importante de ces difficultés de fonctionnement et propose en conséquence cinq articles de loi pour traiter ces problèmes.

Un sixième problème - celui du « **contrôle** » des syndic professionnels - ne fait l'objet d'aucune proposition d'article dans le présent document dans la mesure où la profession - consciente elle aussi de la nécessité qu'il y a d'améliorer la situation sur ce point - travaille à la mise en place d'un « ordre » des syndic.

Nous discuterons - lors du Salon « **Indépendant** » de l'ARC - de ces propositions et les améliorerons en conséquence. En conséquence.

En attendant, bonne lecture.

Article 1. Normaliser les contrats de syndic

I- Proposition d'article de loi

Créer dans la loi du 10 juillet 1965 un article 18-3 ainsi rédigé :

« Les contrats de mandats de syndic de copropriété soumis au vote des assemblées générales doivent respecter des règles précises qui seront fixées par un décret pris en Conseil d'État. Ce décret déterminera :

- 1. « Les tâches de gestion courante obligatoires que les syndic de copropriété doivent assurer en contrepartie des honoraires annuels forfaitaires qu'ils soumettent au vote des assemblées générales.**
- 2. « Les conditions dans lesquelles ces mêmes syndic peuvent éventuellement prélever des honoraires supplémentaires allant au-delà des honoraires annuels forfaitaires visés au point 1.**
- 3. « Les conditions dans lesquelles ils peuvent prélever des honoraires concernant un seul copropriétaire.**
- 4. « Les conditions dans lesquelles ils peuvent se faire rembourser certains frais.**

5. « Une liste des clauses abusives des contrats de syndics de copropriété qui devront être réputées nulles et non écrites. »

II- Justification de la proposition d'article de loi

Depuis plus de quinze ans, chacun est conscient du fait que les contrats et honoraires de syndics de copropriété constituent un problème de plus en plus préoccupant.

Après une Recommandation de la Commission des clauses abusives consacrée aux contrats de syndic (janvier 1996) et un premier avis du Conseil National de la Consommation (CNC) (18 février 1997), le ministère de l'Économie a, en 2006, constaté la persistance inquiétante des problèmes posés par ces contrats (opacité, abus, absence de possibilité de mise en concurrence loyale) et a demandé au CNC de constituer un groupe de travail pour faire, une fois encore, des propositions.

À noter que le constat établi par le CNC en préambule à son avis est très sévère et précise bien la profondeur du mal.

Nous citons : « **La situation actuelle voit persister un manque de lisibilité des contrats de syndics, notamment en ce qui concerne les honoraires dus. Cela limite la comparabilité des offres et, partant, la concurrence entre les cabinets, dans un contexte où, depuis l'ordonnance du 1^{er} décembre 1986, les honoraires des syndics sont fixés librement dans le cadre d'une négociation avec les copropriétaires.**

Le choix d'un syndic est très largement basé sur les informations contenues dans la proposition de contrat qu'il soumet à l'assemblée générale des copropriétaires.

En l'absence de normalisation de ce document, la nature et la présentation des informations qu'il contient varient considérablement d'un cabinet à l'autre, ce qui rend difficile la comparaison des prix et des prestations offertes » (CNC - texte de l'avis du 27.09.2008).

Le CNC, après huit mois de travail, a donc émis un avis concernant l'organisation des contrats et le nécessaire respect par les syndics d'un minimum de règles. Malheureusement cet avis (fruit de négociation, donc de compromis, et faute de temps) n'a abordé qu'une partie des problèmes (celui des tâches de gestion courante), laissant de côté non seulement le difficile problème des tâches dites « **supplémentaires** » (facturées en plus malgré leur prévisibilité) mais aussi, le problème des débours ainsi que le problème des frais privatifs et de certaines clauses contractuelles abusives.

Près de deux ans après l'adoption de cet avis, et malgré la bonne volonté de certaines chambres professionnelles, il apparaît qu'il est d'une part non respecté par une partie des syndics (8 % à 50 % selon les études réalisées) et d'autre part tout à fait inadapté à l'importance des problèmes :

1. Tout d'abord, en l'absence de tout caractère opposable de ce texte, un certain nombre de syndics ne reprennent les Recommandations de cet « **avis** » que partiellement, voire très partiellement.
2. Ensuite, faute d'accord entre représentants des syndics et représentants des copropriétaires sur certains points importants ou de précisions nécessaires, cet avis a, comme on l'a dit, fait l'impasse sur différentes difficultés contractuelles importantes pourtant bien identifiées par les organisations de copropriétaires et de consommateurs (exemple : notion de « **débours** » ; gestion des archives, notion de « **tâches supplémentaires prévisibles** », etc.).
3. Enfin, en raison du caractère limité du mandat du CNC, des problèmes importants comme celui posé par les honoraires perçus à titre privatif ou les clauses abusives des contrats n'ont pas pu être traités par l'avis.

Il est donc certain que même l'arrêté des prix prévu par le secrétaire d'État à la Consommation (Luc CHATEL), en cas d'échec de l'avis, sera très insuffisant pour résoudre les problèmes complexes et nombreux posés par les contrats de syndic.

Pourquoi cela ? D'une part parce qu'il ne s'agit pas que de problèmes de nature tarifaire, d'autre part parce que ces problèmes ne sauraient être réglés de façon satisfaisante et durable que par un décret soumis au Conseil d'État et non un simple arrêté des prix.

C'est pourquoi nous proposons l'adoption d'un article de loi qui renvoie à un décret le soin de fixer les règles relatives aux contrats de syndics.

Pour les responsables politiques qui estimerait (ce que les syndics de copropriété laissent entendre) que la fixation de ces règles par décret serait de nature à porter atteinte à la liberté d'entreprendre, rappelons que les contrats d'entretien des ascenseurs doivent se conformer à un décret (9 septembre 2004) et à un arrêté (18 novembre 2004) qui ne font pas moins de sept pages en tout et qui fixent à la fois les tâches de base obligatoires que doit inclure tout contrat d'ascenseur ainsi qu'une dizaine de clauses contractuelles obligatoires, toute chose qui n'empêche actuellement pas les sociétés de maintenance des ascenseurs de prospérer sans porter atteinte ni à la liberté d'entreprendre ni à la liberté contractuelle.

Article 2. Ouvrir un compte bancaire ou postal séparé par copropriété sans dispense possible

I- Proposition d'article de loi

Modifier ainsi l'article 18-6 de la loi du 10 juillet 1965 :

[le syndic est tenu (...)] « **d'ouvrir ou de tenir, si le compte est déjà ouvert, un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées**

sans délais toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. Aucune dispense d'ouverture de compte séparé ne peut être votée par l'assemblée générale, ceci à quelque majorité que ce soit. »

II- Justification de la proposition d'article de loi

a) Le compte séparé pourtant obligatoire est devenu une exception

On sait que l'ouverture d'un compte séparé par copropriété est légalement obligatoire (article 18 de la loi du 10 juillet 1965), mais que la loi permet aux syndics de solliciter une dispense de l'assemblée générale, dispense votée à la majorité de l'article 25 puis 25-1 (donc de l'article 24, c'est-à-dire la majorité simple des présents et représentés), à savoir la même majorité que celle nécessaire pour élire le syndic.

On sait aussi que les syndics font tout ce qu'ils peuvent pour dissuader les copropriétés d'avoir un compte séparé, la dissuasion la plus efficace consistant à imposer une majoration d'honoraires très importante à ceux qui voudraient absolument disposer d'un compte séparé. Cela explique que plus de 85 % des copropriétés ne disposent **PAS** de compte séparé, l'obligation légale devenant ainsi l'exception.

Mais pourquoi les syndics agissent-ils ainsi ?

Pour différentes raisons :

- La plus connue est que les syndics souhaitent bénéficier des intérêts générés par le placement des trésoreries des copropriétés.
- Par ailleurs, l'absence de compte séparé permet aussi aux syndics d'instaurer une certaine opacité parfois bienvenue pour certains dans leur gestion, ainsi :
 - o les copropriétaires ne peuvent pas savoir quels sont les délais de paiement des fournisseurs ;
 - o ils ne peuvent pas non plus suivre simplement tous les prélèvements qui sont opérés par le syndic sur la trésorerie des copropriétés (pour payer des honoraires privatifs, par exemple, etc.).
- Enfin, l'absence de compte séparé entraîne des « **bénéfices** » seconds pour les syndics : ainsi, par exemple, le compte non séparé permet au syndic de bénéficier des chèques émis auprès des entreprises et non débités (exemple : en cas de faillite de celles-ci) ou de pouvoir garder le plus longtemps possible des sommes versées au profit de la copropriété (**exemple** : indemnités, produits divers, etc.).

Voici brièvement les principales raisons qui expliquent que les syndics ont tant de difficulté à admettre que les copropriétés puissent disposer d'un compte séparé.

b) La « *financiarisation de la gestion* » ou la perversion financière de la gestion

Au-delà de l'opacité financière que peut engendrer l'absence de compte séparé, cette absence entraîne – via la recherche d'intérêts financiers maximum – ce qu'on appelle une « **financiarisation** » de la gestion des copropriétés, qui provoque des effets très négatifs pour les copropriétés concernées.

Lorsqu'un syndic n'a plus que pour seul objectif d'obtenir le maximum d'intérêts des sommes placées appartenant aux copropriétés dont il a la gestion, il va gérer ces copropriétés non plus dans leur intérêt, mais dans le but unique de disposer en permanence de la trésorerie la plus élevée possible.

Les « **méthodes** » lui permettant d'obtenir ces résultats sont bien connues et « coûtent » toutes très cher aux copropriétaires :

- budgets prévisionnels surévalués ;
- fournisseurs payés avec des délais importants (de nombreux fournisseurs étant d'ailleurs « **complices** » de ces méthodes et majorant préalablement leurs factures en conséquence) ;
- travaux votés, appelés mais non commandés ;
- « **produits** » appartenant à la copropriété (location, indemnités diverses, etc.) mais conservés par le syndic le plus longtemps possible, etc.

Cette financiarisation se retourne ainsi contre la copropriété, l'obsession du placement servant de fil conducteur unique à la gestion et entraînant soit des surcharges pour les copropriétés, soit la privation du bénéfice des produits qui leur reviennent !

c) Comment le compte unique développe la méfiance des copropriétaires vis-à-vis des syndics

L'absence de compte séparé n'est pas seulement préjudiciable aux intérêts bien compris des copropriétés ; elle est destructrice en ceci que les copropriétaires (qui 99 fois sur 100 renoncent au compte séparé sous la pression tarifaire des syndics) n'ont plus vraiment confiance dans les syndics, ceux-ci étant justement soupçonnés de servir d'abord leurs intérêts au mépris de ceux des copropriétés.

Cette situation entretient donc le climat de défiance qui existe entre copropriétaires et syndics, ce climat entraînant lui-même d'autres conséquences : ainsi la méfiance des copropriétaires explique en grande partie leur refus de constituer des « fonds travaux », chacun craignant que le syndic, d'une façon ou d'une autre, n'utilise ces fonds à son profit. Or, l'absence de tels fonds travaux est en partie ce qui explique l'absence de politique de gros entretiens dans les copropriétés (voir article 5).

On le voit, l'absence de compte séparé est non seulement préjudiciable à la bonne gestion des copropriétés, mais véritablement destructrice.

- d) Enfin il faut signaler qu'en cas de faillite d'un syndic ou de détournement de fonds, les juges exigent les relevés bancaires qui attestent du caractère certain des sommes réclamées (décisions qui ont toutes été validées par la Cour de cassation).

La loi ne peut donc conserver la possibilité de dispenser le syndic d'ouvrir un compte séparé, sachant que cela peut priver les syndicats de copropriété du bénéfice de la garantie des fonds mandants.

Toutes ces raisons expliquent pourquoi nous proposons tout simplement de rendre effectif le compte séparé prévu par la loi et donc de supprimer toute possibilité de dispense d'ouverture de ce compte.

Article 3. Rendre possible une délégation de gestion au conseil syndical pour les travaux inclus dans le « budget » courant

I- Proposition d'article de loi

Compléter l'article 21, premier paragraphe, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Celui-ci dispose que : « ***Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion*** ».

Ce paragraphe pourrait ainsi être complété : « ***Par dérogation à l'avant-dernier alinéa de l'article 18, le conseil syndical peut également, sous sa seule responsabilité, recevoir une délégation de mandat du syndic relative à la gestion courante, la commande, le suivi et la réception des travaux définis à l'article 45 du décret 67-223 du 17 mars 1967 ainsi que le suivi des contrats de maintenance.*** »

« ***Cette délégation doit être préalablement autorisée par l'assemblée générale dans les conditions de la majorité de l'article 25.*** »

II- Justification de la proposition d'article de loi

Il faut regarder la situation en face : aujourd'hui, les copropriétés où la gestion des petits travaux se fait de façon satisfaisante et économe ne sont pas n'importe quelles copropriétés.

Ce sont celles où l'on constate que les copropriétaires, résidant sur place et membres de conseils syndicaux, s'investissent dans la gestion de leur immeuble et effectuent, en accord avec leur syndic, la gestion des petits travaux et le suivi des contrats de maintenance.

Il importe cependant de préciser que cela se fait illégalement puisque les copropriétaires ne peuvent juridiquement – dans l'état actuel des textes – assurer un rôle dans la gestion de leur immeuble.

L'assemblée générale ne peut, en effet, autoriser une délégation de pouvoir qu'à « **une fin déterminée** », c'est-à-dire qu'elle ne peut porter que sur un acte ou une décision précise. Elle ne peut en aucun cas être générale et permanente (article 21 du décret du 17 mars 1967).

Pourtant, s'agissant de la possibilité d'établir une délégation de gestion au conseil syndical, sous contrôle de l'assemblée générale, des dispositions existent depuis quelques années, mais ne concernent **QUE** les résidences avec services et ne concernent **QUE** la gestion des services.

Il convient donc simplement de confirmer cette évolution, de l'améliorer, et d'en étendre la possibilité à tous les syndicats de copropriétaires, sur le point précis des petits travaux courants.

Ceci peut être obtenu facilement grâce à un aménagement modeste de la loi (les modalités et contours pourront être définis par décret en Conseil d'État).

Article 4. Empêcher les conflits d'intérêts

I- Proposition d'article de loi

Insérer dans la loi du 10 juillet 1965 un article 18-4 ainsi rédigé :

« Le syndic – même avec l'accord de l'assemblée générale – ne pourra signer aucun contrat ou marché pour le compte d'un syndicat de copropriété dont il est mandataire avec une personne ou une société avec laquelle il serait lié :

- **par des liens de parenté ;**
- **par des liens de nature capitalistique.**

Un décret en Conseil d'État fixera la nature et l'étendu de ces liens.

Les clauses d'un contrat signé en méconnaissance des dispositions visées par le présent article sont inopposables au syndicat des copropriétaires concerné. »

II- Justification de la proposition d'article de loi

Certains grands pays (Allemagne, États-Unis par exemple) luttent depuis des années contre les conflits d'intérêts et le mélange des genres au sein des professions immobilières. La France, de son côté, laisse faire.

Cela explique qu'aujourd'hui un syndic peut être aussi bien (directement ou indirectement) courtier d'assurances, banquier, expert en ascenseurs, vendeur de

systèmes de vidéosurveillance, diagnostiqueur immobilier, entrepreneur de travaux, propriétaire d'entreprise de nettoyage, etc., et qu'il puisse faire « **travailler** » toutes ses sociétés dans les copropriétés qu'il gère.

Le seul garde-fou (mis en place par le décret de 1967) concerne l'obligation faite au syndic d'obtenir l'autorisation de l'assemblée générale de contracter avec une de ses sociétés. Néanmoins, faute de sanction attachée au non-respect de cette disposition, ce texte est peu respecté.

Par ailleurs, de nombreux syndics ont mis au point des dispositifs qui font que les assemblées générales sont mises devant le fait accompli (exemple : le syndic précise dans son contrat qu'il pourra être amené à faire travailler des filiales).

En conséquence, de plus en plus de syndics font travailler « **LEURS** » sociétés dans « **LEURS** » copropriétés.

Qui peut prétendre :

- a) que cela est normal et sain ?
- b) que cela favorise la véritable concurrence ?
- c) que les copropriétés y trouvent leur compte dans la durée ?
- d) qu'il n'y a pas forcément très rapidement conflits d'intérêts (on se doute avec quel acharnement le courtier-syndic, rémunéré au pourcentage des primes d'assurance, va se battre pour éviter les augmentations non justifiées de primes...)?

Pour rétablir un climat de confiance indispensable entre syndics et copropriétaires, il est donc nécessaire d'éviter aux syndics la tentation d'utiliser les copropriétés qu'ils gèrent comme des clients captifs pour leurs autres sociétés, donc d'empêcher les syndics – qui sont **mandataires** des syndicats de copropriété – de contracter avec des sociétés avec qui ils sont liés, ce qui ne peut qu'entraîner à terme des conflits d'intérêts au détriment des copropriétés et créer de redoutables confusions.

Naturellement le « **groupe** » auquel appartient le syndic pourra faire travailler ailleurs ses filiales, en satisfaisant aux règles de la concurrence.

La solution que nous préconisons est simple :

- a) il faut d'abord rendre illicite le fait, pour un syndic, de faire travailler dans une de ses copropriétés toute filiale ou société avec laquelle il est lié d'une façon ou d'une autre ;
- b) il faut ensuite prévoir que les clauses d'un contrat passé (malgré tout) entre de telles sociétés et un syndic pour le compte d'une copropriété qu'il gère seront inopposables aux copropriétés concernées, en clair, que le syndic devra faire son affaire de ce contrat, y compris de ses dispositions financières, ce qui sera de nature à dissuader toute velléité de contournement de la disposition.

Article 5. Instaurer des provisions obligatoires pour gros travaux d'entretien et d'amélioration

I- Proposition d'article de loi

Insérer dans la loi du 10 juillet 1965 un article 14-1 A ainsi rédigé :

« Pour faire face aux dépenses d'entretien ou d'amélioration des bâtiments et des équipements qui ne rentrent pas dans le cadre du budget prévisionnel et qui ne sont pas déjà budgétées sur l'exercice en cours, le syndicat des copropriétaires vote obligatoirement chaque année un montant de provisions qui ne peut être inférieur au vingtième du budget de l'exercice en cours.

Les sommes recueillies sont obligatoirement placées par le syndic sur un compte rémunéré et ne peuvent en aucun cas être affectées à d'autres usages que ceux qui sont prévus par le premier alinéa du présent article.

Un décret en Conseil d'État fixe les modalités de placement et de déblocage des provisions ainsi constituées.

Aucune rémunération spéciale ne pourra être sollicitée par le syndic pour la gestion de ces fonds. »

II- Justification de la proposition d'article de loi

Tous les grands pays ont constaté qu'il était difficile de faire procéder à de gros travaux dans les copropriétés (ce qui est normal mais source de dysfonctionnements et de tensions au sein des copropriétés) et ont fini par admettre qu'il fallait imposer la constitution de provisions minimum à cet effet (**exemple** : le Québec, où cette provision est au minimum, chaque année, égale à 5 % du budget de charges). Chacun sait que c'est le seul moyen d'éviter la dégradation des copropriétés, donc aussi leur paupérisation.

Pourtant certaines objections sont, en France, encore émises à ce sujet, à savoir :

- que « ***l'épargne obligatoire*** » serait anticonstitutionnelle, comme si le fait de « ***provisionner*** » pour des travaux (ou pour des charges) pouvait être assimilé à l'« ***épargne obligatoire*** » et comme si l'obligation de constituer des provisions pouvait être anticonstitutionnelle ;
- que les ménages modestes ne pourraient pas répondre à ces « ***appels provisionnels*** », comme si les ménages modestes n'avaient pas surtout des difficultés à voter les gros travaux faute d'argent, devenant ainsi doublement victimes de cette situation.

C'est pourquoi, il faut rapidement, dans l'intérêt des copropriétés comme des ménages modestes :

- rendre obligatoires ces fonds en imposant des minima raisonnables ;
- faire en sorte que les syndicats placent les sommes ainsi recueillies de façon sécurisée et sans surcoût.

Dès lors :

- les immeubles seront mieux entretenus et pour des budgets moins élevés (quoi de plus coûteux que les interventions en urgence ?), ce qui enrayera le phénomène grandissant des « **copropriétés en difficulté** » ;
- les charges seront par ailleurs forcément mieux maîtrisées (chacun sait qu'un immeuble bien entretenu est moins coûteux à entretenir), ce dont bénéficieront d'abord les ménages modestes.

Naturellement il faut sécuriser les sommes ainsi recueillies, garantir leur emploi à terme (exclusivement pour des gros travaux) et permettre, en attendant, leur placement sans frais. C'est ce que nous proposons.