

## **Copropriété : vingt et une propositions législatives de l'ARC**

Voici VINGT ET UN problèmes qui concernent le fonctionnement des copropriétés et VINGT ET UNE propositions visant à résoudre ces vingt problèmes.

Nous espérons que Madame BOUTIN, Ministre du Logement, pourra intégrer le maximum de ces propositions dans son projet de loi sur le logement et, en attendant, nous laissons découvrir (ou redécouvrir) ces vingt et une propositions.

1. Renforcer la majorité nécessaire lorsque le syndic veut être dispensé d'ouvrir un compte bancaire séparé pour la copropriété.
2. Prévoir de fixer par décret la liste des tâches de gestion courante obligatoire dans les contrats de syndic ainsi que les modalités de facturation des prestations supplémentaires.
3. Instituer des sanctions en cas de signature par le syndic d'un contrat non autorisé par l'assemblée générale avec une entreprise liée de près ou de loin avec le cabinet du syndic.
4. Améliorer la mise en œuvre amiable de l'assurance de responsabilité civile professionnelle des syndics.
5. Revenir sur la suppression totale de toute possibilité de compléter l'ordre du jour après l'envoi de la convocation.
6. Préciser certaines restrictions en matière de représentation en assemblée générale pour éviter des abus (mandats permanents ; mandats donnés à un salarié du syndicat).
7. Préciser la liste des personnes pouvant / ne pouvant pas faire partie du conseil syndical.
8. Améliorer le décret relatif au « *carnet d'entretien des copropriétés* ».
9. Permettre au Conseil syndical de convoquer valablement une assemblée générale en cas d'empêchement ou de « *vacance* » du syndic.
10. Introduire une possibilité de co-gestion par le conseil syndical.
11. Pérenniser l'article 49 de la loi de 1965.

12. En cas de prêt collectif, garantir les droits et intérêts des copropriétaires et du syndicat des copropriétaires.
13. Rendre obligatoire la mise en place de « *fonds gros travaux* » et prévoir un produit d'épargne et une fiscalité adaptés avec sécurisation de leur détention.
14. Normaliser et préciser par voie réglementaire ce que doit contenir le « *questionnaire du notaire* » en cas de vente.
15. Modifier l'article 26 e) de la loi de 1965 concernant l'ouverture/fermeture des portes.
16. Améliorer et clarifier l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 réputant non écrites les clauses contraires à l'ordre public.
17. Favoriser l'intervention précoce dans les copropriétés fragiles en créant un article 29-1-1 dans la loi du 10 juillet 1965.
18. Permettre la « *liquidation* » judiciaire des copropriétés (emportant effacement total ou partiel des dettes) en cas de scission judiciaire.
19. Améliorer l'exercice du « *privilège spécial* » dont bénéficient les copropriétés.
20. Permettre la scission en volume des grandes copropriétés hétérogènes.
21. Elargir et améliorer le recrutement des administrateurs provisoires nommés pour redresser les copropriétés en difficulté.

\*

# 1. Renforcer la majorité nécessaire lorsque le syndic veut être dispensé d'ouvrir un compte bancaire séparé pour la copropriété.

## 1- Présentation du problème

- **Une obligation légale.**

En l'an 2000, le Parlement, satisfaisait enfin à une demande ancienne des copropriétaires, et instituait l'obligation du « *compte séparé* » loi SRU du 13 décembre 2000).

Cette obligation paraît être une juste demande du syndic :

- elle permet aux copropriétaires un suivi simple des rentrées et sorties d'argent ;
- elle permet de comparer les comptes établis par le syndic et les écritures de la banque ;
- elle évite les tentations financières propres à certains syndics et les dérives de gestion qui en découlent (budgets surestimés ; avances de trésorerie trop fortes, etc..) au détriment des copropriétaires ;
- enfin elle favorise le placement de la trésorerie disponible au profit des copropriétaires.

- **L'opposition des syndics professionnels.**

De tout temps, néanmoins, les syndics professionnels ont combattu l'idée du compte séparé, prétextant la « *complexité* » générée par la tenue de multiples comptes séparés.

En fait, chacun sait (et désormais, la plupart des syndics l'admettent), que les avantages attachés au compte bancaire unique au nom du syndic sont nombreux pour les syndics et justifient à eux seuls le rejet du compte séparé :

- recettes importantes liées au placement des sommes collectées sur ses sous comptes professionnels ;
- facilités pour accomplir certaines opérations (**exemple** : prélèvement d'honoraires privatifs) ;
- allègement du travail pour le syndic (reste à vraiment le démontrer).

- **Une dispense quasi-automatique.**

Le Parlement en instaurant l'obligation a aussi - paradoxalement - instauré une possibilité de dérogation simple en prévoyant une dispense donnée par l'assemblée générale à une faible majorité ( majorité requise pour élire le syndic) plus précisément la majorité de l'article 25, puis 25-1 (donc la majorité simple).

Dès lors, si un syndic est élu, il n'a aucun mal à obtenir la dispense d'ouverture d'un compte séparé et procède en général de deux façons pour y parvenir :

- a) il instaure des barèmes d'honoraires dissuasifs ;
- b) il menace, en assemblée générale, de démissionner.

La conséquence est que près de huit ans après le vote de la loi, il n'y aurait (selon une enquête de l'ARC) qu'entre 10 et 15 % seulement de comptes séparés de mis en place.

**L'exception est donc devenue la règle** et la loi (le compte séparé obligatoire) n'est de fait pas mise en application.

## 2- Proposition

Nous demandons tout simplement que la dispense prévue par la loi ne puisse être délivrée qu'à une forte majorité, celle requise, par exemple, pour qu'un syndicat de copropriétaires soit dispensé de satisfaire à l'obligation d'instituer un conseil syndical (double majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965).

**Car il est normal qu'une obligation ne soit pas trop formée, comme c'est le cas** aujourd'hui, en une exception.

Il est normal aussi qu'une disposition - **bonne pour les copropriétaires** et contraignante pour leurs mandataires professionnels - ne soit pas neutralisée au nom des seuls intérêts de ces derniers, ce qui est (il faut le reconnaître) le monde à l'envers.

**Notre proposition est donc simple** : remplacer dans l'article 18, 7<sup>ème</sup> alinéa (6<sup>ème</sup> tiret) l'expression : « *L'assemblée générale peut en décider autrement à la majorité de l'article 25...* » par : « *L'assemblée générale peut en décider autrement à la majorité de l'article 26...* ».

## **2. Prévoir de fixer par décret la liste des tâches de gestion courante obligatoire dans les contrats de syndic ainsi que les modalités de facturation des prestations supplémentaires.**

### **1- Présentation du problème.**

Depuis plus de dix ans, chacun est conscient que les contrats et honoraires de syndic 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 (18 février 1997), le Ministère de l'Economie 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 Conseil National de la Consommation (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 syndic, 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<sup>er</sup> décembre 1986, les honoraires des syndicats 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 syndicats d'un minimum de règles.

Sept mois après l'adoption de cet avis et malgré la bonne volonté de certaines chambres professionnelles, il apparaît que cet « avis » est d'une part non respecté et d'autre part tout à fait inapproprié à l'importance des problèmes :

- a. Tout d'abord, en l'absence de tout caractère opposable de ce texte, beaucoup de syndicats ne reprennent les Recommandations de cet « avis » que partiellement, voire très partiellement.
- b. Ensuite, faute d'accord sur certains points importants ou de précisions nécessaires, cet avis fait l'impasse sur différentes difficultés contractuelles pourtant bien identifiées par les organisations de copropriétaires et de

consommateurs (**exemple** : notion de « *débours* » ; gestion des archives ; notion de « *tâches prévisibles* »...).

- c. 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 traitées par l'avis.

Le CNC a prévu de faire un bilan de cet avis fin 2008 et - en cas de constat négatif - de demander au ministre de signer un « *arrêté des prix* ».

Sept mois après la publication de cet avis, l'Association des Responsables de Copropriété a néanmoins déjà pu établir un premier bilan très négatif de l'application de cet avis. Un document de 51 pages résume les principaux constats.

Comme les organisations de consommateurs et de copropriétaires pouvaient s'en douter, non seulement les nouveaux contrats de syndic sensés être conformes à cet avis ne sont pas plus transparents que les contrats antérieurs, mais on constate même le développement de nouveaux abus que l'avis du CNC est naturellement tout à fait impuissant à juguler.

En plus du document de 51 pages annexé à la présente proposition, nous communiquons (à titre d'exemple) les commentaires que suscitent le contrat élaboré après six mois de réflexion par l'un des plus grands syndicats actuels - le groupe CITYA - présidé d'ailleurs par un député et celui élaboré par le groupe ORALIA, présidé par l'un des « *négociateurs* » de l'avis du CNC, lui-même président de l'association PLURIENCE qui regroupe les douze plus gros syndicats de France (quatre millions de lots gérés sur sept millions que compte la France !).

Ces documents accablants montrent qu'il faut véritablement et rapidement agir pour traiter à fond ce problème et ceci sans attendre la fin 2008, comme le prévoyait initialement le CNC. D'où la proposition qui suit.

## **2- Proposition faite par l'ARC.**

Il est 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 posés par les contrats de syndic et les résistances opposées par de nombreux syndicats.

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 que par un décret soumis au Conseil d'État.

Nous demandons, en conséquence, à la représentation parlementaire de prévoir dans la Loi de Modernisation de l'Économie, un article qui renvoie à un décret le soin de fixer les règles relatives aux contrats de syndic.

Pour les responsables politiques qui estimeraient (ce que les syndicats 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.

Nous proposons donc ci-dessous le texte d'un projet d'article de loi permettant de renvoyer de façon ciblée à un décret pris en Conseil d'Etat.

« Un décret en Conseil d'État relatif aux contrats de mandat de syndic de copropriété déterminera :

- a. « Les tâches de gestion courante obligatoires que les syndics de copropriété doivent assurer en contrepartie des honoraires annuels forfaitaires qu'ils soumettent au vote des assemblées générales.
- b. « Les conditions dans lesquelles ces mêmes syndics peuvent éventuellement prélever des honoraires supplémentaires allant au-delà des honoraires annuels forfaitaires visés au point 1.
- c. « Les conditions dans lesquelles ils peuvent prélever des honoraires concernant un seul copropriétaire.
- d. « Les conditions dans lesquelles ils peuvent se faire rembourser certains frais.
- e. « Une liste des clauses abusives des contrats de syndic de copropriété qui devront être réputées nulles et non écrites ».

### **3. Instituer des sanctions en cas de signature par le syndic d'un contrat non autorisé par l'assemblée générale avec une entreprise liée de près ou de loin avec le cabinet du syndic.**

#### **1- Présentation du problème**

L'article 39 du décret du 17 mars 1967 prévoit qu'un syndic qui veut passer - pour le compte d'une copropriété - un contrat avec une entreprise avec laquelle il est lié (de près ou de loin) doit obtenir une autorisation spéciale de l'assemblée générale (décision précise d'assemblée générale).

Or, lorsque le syndic « oublie » cette formalité substantielle, aucune sanction n'est prévue, ce qui fait que de nombreux abus sont relevés dans ce domaine.

Voici le texte précis de l'article 39 :

« Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses proposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, **la personne liée à lui par un pacte civil de solidarité** ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

***Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes mentionnées à l'alinéa précédent sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées.***

***Le syndic, lorsqu'il est une personne morale, ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte du syndicat avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital.***

***Les décisions d'autorisation prévues au présent article sont prises à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 ».***

## **2- Proposition**

Nous demandons que le dispositif de l'article 39 du décret du 17 mars 1967 soit complété par un article de loi qui préciserait ceci :

*« En cas d'inobservation des dispositions visées à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, **les clauses** du contrat signé par le syndic sans accord de l'assemblée générale seront inopposables au syndicat des copropriétaires ».*

Naturellement parmi les clauses il y a les clauses « *financières* » fixant le prix et son évolution..... sa durée....

## **4. Améliorer la mise en œuvre amiable de l'assurance de responsabilité civile professionnelle des syndicats**

### **1- Présentation**

- L'assurance de Responsabilité Civile Professionnelle des syndicats professionnels a été présentée à l'époque de sa mise en place (2 janvier 1970) comme un dispositif protecteur très fort des copropriétaires.
- Dans les faits, cependant cette assurance est très loin de satisfaire les copropriétaires qui doivent nécessairement, pour actionner celle-ci, engager une procédure judiciaire afin d'obtenir réparation, y compris quand les fautes sont :
  - évidentes ou prouvées ;
  - reconnues par les intéressés (les syndicats).
- Aussi, nous souhaitons que les conditions de mise en œuvre de cette assurance puissent être précisées et simplifiées, comme dans tout constat d'un désordre ; par exemple :
  - obligation d'expertise amiable en cas de déclaration de sinistre ;
  - obligation de réponse circonstanciée de l'expert dans un délai fixé.

## 2- Proposition

Nous proposons qu'une disposition législative ou réglementaire (Loi HOGUET (2 janvier 1970) et décret d'application (20 juillet 1972) de la loi HOGUET) précise explicitement que les contrats d'assurance de Responsabilité Civile Professionnelle souscrits par les syndicats devront prévoir une possibilité de déclaration de sinistre par le bénéficiaire du contrat, à savoir le syndic avec - dans ce cas - obligation de déclenchement d'une expertise amiable et contradictoire par la compagnie d'assurance.

« Les contrats d'assurance conclus par les syndicats devront obligatoirement inclure une clause prévoyant :

1. une possibilité de déclaration de sinistre par le syndic à sa compagnie ;
2. une obligation pour la compagnie d'instruire cette déclaration dans un délai précis ».

## 5. Revenir sur la suppression totale de toute possibilité de compléter l'ordre du jour après l'envoi de la convocation.

### 1- Position du problème

Le nouvel article 10 révèle des défauts qui, font l'objet de nombreuses critiques et qui justifient une demande de modification. Rappelons que, depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2004, il est impossible de compléter l'ordre du jour d'une assemblée générale après réception de la convocation.

Nous allons évoquer deux séries de problèmes :

- les perturbations que ces nouvelles dispositions engendrent même en l'absence d'utilisation abusive par certains syndicats ;
- l'utilisation abusive de ces nouvelles dispositions par certains syndicats.

#### a- Les perturbations engendrées par le nouvel article 10

Rendre impossible tout complément à l'ordre du jour rend encore plus « rigide » (strict) le fonctionnement des copropriétés ; **exemples** :

- un syndic a oublié de traiter un problème (ne serait-ce que l'autorisation d'engager une saisie immobilière). Impossible (même pour lui) de compléter l'ordre du jour ! Il faudra attendre la prochaine assemblée générale ;
- un événement imprévu arrive (il ne faut pas oublier que les convocations sont adressées parfois six semaines avant l'assemblée générale). **Il faudra reconvoquer** une autre assemblée générale ;
- un copropriétaire a « oublié » d'adresser une question (autorisation à titre personnel ; demande de travaux). Là encore, plus de rattrapage possible, **il devra attendre** la prochaine assemblée générale.

Etait-ce vraiment cette rigidité qui était recherchée ?

### **b- L'utilisation malveillante des nouvelles dispositions.**

Nous allons donner quelques exemples concrets et souvent vécus de ces utilisations malveillantes.

- **Comment faire passer SON entreprise ?**

Un syndic veut faire passer des gros travaux et placer « son » entreprise : simple, il n'a parlé à personne de son projet, a convoqué l'assemblée générale avec deux devis en s'arrangeant pour que le devis de son poulain soit d'un montant légèrement plus faible (pas très difficile), avec impossibilité, pour les copropriétaires, de présenter un devis concurrent ; conséquence, si les travaux sont nécessaires et le syndic habile le devis du « poulain » sera voté par les copropriétaires, même la mort dans l'âme pour certains.

- **Comment faire renouveler son mandat de syndic pour trois ans ?**

Autre abus fréquent : le syndic anticipe de plusieurs semaines (par rapport à la date habituelle) l'assemblée générale. L'ordre du jour est tombé comme un coup de marteau : « *Élection du syndic : nouvelle élection du cabinet Machin pour trois ans* » ! Impossible de mettre le syndic « *sortant* » en concurrence.

Les copropriétaires refusent, protestent ; le syndic explique que s'ils refusent, ils se retrouveront sous administration judiciaire...

- **Comment éviter les questions embêtantes ?**

Des syndics (parmi les plus grands) ont trouvé la solution : ils font voter une résolution qui prévoit que les copropriétaires ne pourront plus poser leurs questions après telle date (le record ; pas de question après la date de clôture des comptes ; sachant que l'assemblée générale peut être convoquée six mois après cette clôture, voir plus, cette clôture, on mesure le problème). Certes un tel procédé est illégal ; mais une fois votée si la résolution n'est pas annulée judiciairement, elle s'impose...

Voilà quelques exemples d'utilisations perverses des dispositions interdisant l'ordre du jour complémentaire. Il en est d'autres, c'est pourquoi nous espérons que notre demande (voir ci-dessous) de révision de cette disposition « *rigidifiante* » et potentiellement dangereuse sera adoptée par les Pouvoirs Publics.

## **2- Notre proposition**

Nous demandons à ce que le décret revienne à la possibilité de compléter l'ordre du jour, quitte à encadrer cette possibilité en la limitant ainsi :

« Le syndic pourra - de lui-même ou sur demande du président du conseil syndical adressée suivant les dispositions de l'article 64 du décret (67) - et formulée dans les cinq jours suivant la réception de la convocation - compléter l'ordre du jour ».

## **6. Préciser certaines restrictions en matière de représentation en assemblée générale pour éviter des abus (mandats permanents ; mandats donnés à un salarié du syndicat).**

Nous avons relevé deux séries de problèmes, toutes deux génératrices de fortes tensions au sein du syndicat lors des assemblées générales.

### ***I- Pouvoirs en assemblée générale : il faut préciser certaines dispositions de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965***

#### **1- Présentation**

À plusieurs reprises nous avons saisi les pouvoirs publics pour les alerter sur un problème qui tend à se développer et qui concerne l'application de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965.

Cet article, pour éviter les positions dominantes ou les captations de majorité dans les assemblées générales de copropriétés, a prévu de limiter à trois (ou cinq pour cent des voix) le nombre de mandats pouvant être détenus également d'empêcher que le syndic - directement ou indirectement - ne détienne des mandats.

Or, aujourd'hui, de toutes parts nous sommes alertés sur le problème suivant :

- des syndics ou leurs filiales disposent, via des copropriétaires bailleurs des mandats de gestion incluant la représentation aux assemblées générales ;
- certains de ces mandats sont même confiés de façon « *irrévocable* » pour la durée de contrat pouvant aller jusqu'à neuf ans ;
- dès lors, dans des résidences où les copropriétaires sont majoritairement des investisseurs mais aussi dans des résidences de vacances où les copropriétaires confient à des professionnels la gestion de leurs biens hors les semaines utilisées par eux, nous nous retrouvons dans des situations de captation de pouvoir (s) dépossédant les copropriétaires de leurs droits et engendrant des abus de position dominante (nous citons un cas à Val d'Isère sur notre site Internet - abus numéro 27 - qui est particulièrement édifiant puisqu'un professionnel a pu détenir 79 mandats permettant l'élection d'une filiale, comme syndic).

Face à cette situation, le Ministère du Logement - saisi par un député que nous avons interrogé - a répondu qu'il y avait bien détournement de l'article 22 (question 63 684, réponse publiée au Journal Officiel le 10 septembre 2001 page 5260).

Néanmoins s'appuyant sur un arrêt de Cour d'Appel, les professionnels ne modifient nullement leurs comportements, au contraire.

Dès lors il n'existe qu'une seule solution qui est celle de préciser l'article 22 pour clarifier la situation.

## 2- Notre proposition

Modifier ainsi l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965

### a) L'alinéa 4 est complété ainsi :

*« (...) ni ne peuvent recevoir de délégation de vote à l'assemblée générale en qualité de gérant de biens ou de mandataire d'administration portant sur des lots ».*

### b) IL est créé un 5<sup>ème</sup> alinéa :

*« Lorsqu'un copropriétaire a conclu avec un tiers un mandat d'administration de son ou ses lots, ce mandataire est soumis aux dispositions du présent article ».*

## **II- Représentation en assemblée générale et au conseil syndical : étendre les exclusions aux salariés du syndicat des copropriétaires**

### 1- Position du problème

- Les salariés du syndicat, à savoir gardien ou personnel divers, sont sous les seuls ordres du syndic et ne relèvent que de son autorité. Ceux-ci sont embauchés par le syndic et au besoin sanctionnés (y compris licenciés) par lui seul (article 31 du décret du 17 mars 1967).
- Or actuellement rien n'empêche légalement ces salariés :
  - non seulement d'assister aux assemblées générales avec des pouvoirs ;
  - mais aussi, lorsqu'ils sont copropriétaires, d'être membres du conseil syndical.
- On assiste donc à des situations très étranges où un gardien peut être présent en assemblée générale avec des pouvoirs et voter sur des points le concernant directement ou concernant des actes de gestion relatif à son poste (sanction mais aussi gratification), etc. Les gardiens n'ayant aucune difficulté à obtenir des pouvoirs de certains copropriétaires, on devine les distorsions démocratiques qu'induisent de telles situations.
- Ajoutons que ces situations sont d'autant plus anormales que la loi prévoit déjà que le syndic, ses parents, OU ses PRÉPOSÉS ne peuvent ni détenir de mandat en assemblée générale, ni être élus au conseil syndical. Or, si les salariés du syndicat ne sont pas **de droit** les préposés du syndic, ils le sont malgré tout de **fait**.

- Cette situation ambiguë engendre dans la réalité de nombreuses polémiques et controverses.
- Nous proposons donc de clarifier ce point et d'étendre aux salariés du syndicat les exclusions figurant sous les articles 21 et 22 de la loi du 10 juillet 1965 (impossibilité d'être élu au conseil syndical et impossibilité de détenir des mandats en assemblée générale).

## 2- Notre proposition

- Compléter ainsi l'alinéa 5 actuel de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 :  
« *Le syndic, son conjoint, ses préposés ainsi que les salariés du syndicat ou leur conjoint (leurs ascendants et descendant) s'ils sont copropriétaires ne peuvent présider l'assemblée générale ni recevoir mandat...* ».
- Compléter l'alinéa 6 de l'article 21 :  
« *Le syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants, ses préposés ainsi que les salariés du syndicat ou leur conjoint, même s'ils sont copropriétaires (...) ne peuvent être membres du conseil syndical* ».

## 7. Préciser la liste des personnes pouvant / ne pouvant pas faire partie du conseil syndical

### 1- Position du problème

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 qui fixe la liste des personnes qui peuvent être membre du conseil syndical est à la fois restrictif et trop large :

- il n'a pas prévu la possibilité pour les usufruitiers ou conjoint pacsé d'être membre du conseil syndical ; ceci crée à la fois une restriction dommageable (l'usufruitier qui habite le logement est tout désigné pour représenter la communauté usufruitier plus nu-proprétaire ou ainsi qu'un conseil syndical) ainsi qu'une discrimination non justifiable (le conjoint pacsé doit avoir les mêmes droits que le conjoint non pacsé) ;
- il n'a pas prévu - pour les employés du syndicat (**exemple** : gardien) comme on l'a vu au point précédent - de restriction concernant leur élection au conseil syndical ; or il n'est pas souhaitable que des personnes qui d'une part sont sous l'autorité du syndic et qui sont partie prenante de la gestion des syndicats de copropriétaires, d'autre part, puissent être membre, voire président du conseil syndical.

### 2- Notre proposition

- Ajouter à la liste des membres possibles du conseil syndical prévue par l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 les « *usufruitiers* » et « *conjointes pacsés* ».

- Ajouter (toujours dans l'article 21) à la liste des personnes ne pouvant être membres du conseil syndical les « *employés du syndicat de copropriétaires* ».

## 8. Améliorer le décret relatif au « *carnet d'entretien des copropriétés* »

### 1- Présentation du problème

En ce qui concerne le carnet d'entretien institué par la loi S.R.U, les dispositions actuelles (loi et décret) ne sont pas satisfaisantes, selon la plupart des observateurs. La raison principale en est la suivante : la loi a, en effet, assigné deux objectifs contradictoires au carnet d'entretien :

- être un outil de gestion au service de la copropriété (d'où le mot « *carnet d'entretien* ») ;
- être un document d'information au service de l'acquéreur.

Le « *législateur* » aurait dû tenir compte du fait banal suivant :

- a) si un carnet d'entretien est bien tenu et s'il est un outil de gestion permettant de suivre l'entretien de TOUS les équipements et parties d'ouvrages (toiture ; escaliers ; électricité ; plomberie, etc.) il ne peut, au fil de années, que devenir un DOCUMENT IMPORTANT en volume ;
- b) comment dès lors (et pour quelle utilité ?) remettre ce gros document à tout **candidat** acquéreur ?

Les services du ministère chargés du décret d'application ont bien vu la difficulté et l'ont réglée ainsi : « *il faut limiter le carnet d'entretien au strict minimum ; de cette façon le document pourra aisément être transmis aux candidats acquéreurs* ».

Le carnet - ainsi réduit à une grosse fiche d'information - réalise l'exploit suivant :

- il ne renseigne que très faiblement l'acquéreur ;
- il est quasi inutile pour la copropriété ;
- il crée de nouveaux problèmes entre syndics et copropriétaires.

Fermer les yeux sur la situation actuelle n'est pas possible. Il faut avoir le courage de faire un BILAN et d'émettre des PROPOSITIONS, en particulier pour modifier et améliorer sensiblement le décret du 30 mai 2001 qui précise ce que doit être le carnet de base.

### 2- Quelques pistes

**Nous proposons :**

- a) De modifier légèrement la loi S.R.U. en réécrivant ainsi l'article consacré au droit des candidats acquéreurs via une obligation du vendeur : « *Les candidats à l'acquisition d'un lot en copropriété peuvent prendre, à leur demande auprès de ce dernier, connaissance de la partie du carnet*

d'entretien concernant la liste des gros travaux réalisés durant les dix dernières années ».

- b) De modifier ensuite le décret sur le carnet d'entretien, décret qui pourrait prévoir trois parties distinctes, ayant chacune des fonctions différentes :
- une partie introductive et descriptive réduite à « *une fiche* » récapitulative concernant les gros travaux :
    - a) entrepris au cours des dix dernières années ;
    - b) prévus à court terme dans la copropriété.

Cette fiche de simple information pourra être transmise facilement à tout vendeur pour le candidat acquéreur.

- **une partie centrale** permettant de savoir QUI intervient dans la copropriété POUR QUOI FAIRE et A QUEL COUT ; cette partie est le carnet d'entretien proprement dit, outil de gestion à la disposition du conseil syndical et du syndic ;
- **une partie annexe** permettant le recueil de documents d'archives indispensables ; cette partie serait différente pour les immeubles neufs ou à construire, les immeubles de MOINS de dix ans et les autres.

Grâce à cette proposition, on pourrait ainsi :

- ☐ satisfaire aux exigences d'information des acquéreurs ;
- ☐ mettre en place de VRAIS carnets d'entretien ;
- ☐ commencer à poser les problèmes concernant les archives .

### 3- Nos propositions

Comme précisé plus haut il faut :

- a) modifier ainsi l'article 79 de la loi S.R.U. (devenu article 45-1 de la loi du 10 juillet 1965) concernant l'accès à tout candidat acquéreur au carnet d'entretien : « *Tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut à sa demande prendre connaissance auprès du vendeur de la partie concernant la liste des gros travaux réalisés durant les dix dernières années du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic, ainsi que lorsqu'il est encore en vigueur du diagnostic technique établi dans les conditions de l'article L 111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation* » ;
- b) puis modifier le décret concernant le carnet d'entretien.
- c) Puis modifier les dispositions du b) de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 permettant d'individualiser une charge à l'encontre d'un seul copropriétaire (État daté, carnet d'entretien, éléments pour le DPE...). S'agissant d'obligations du vendeur avec des tâches parfaitement définies pour le syndic,

celles-ci doivent faire l'objet d'une tarification réglementée, afin de supprimer les dérives relevées dans les contrats de syndics.

## **9. Permettre au Conseil syndical de convoquer valablement une assemblée générale en cas d'empêchement ou de « vacance » du syndic**

### **1- Présentation du problème**

Aujourd'hui lorsqu'il n'y a plus de syndic de droit dans une copropriété (démission ; décès ; faillite...) la seule possibilité LÉGALE pour que le syndicat des copropriétaires puisse élire valablement un syndic est de procéder ainsi :

- a) saisir (par voie d'avocat) le Tribunal de Grande Instance ;
- b) faire nommer un administrateur judiciaire qui aura pour tâche de convoquer une assemblée générale appelée à élire un syndic.

Ce cheminement est LENT et COUTEUX (frais d'avocat mais aussi frais d'administration provisoire doublés transfert des archives...).

Il n'est pas normal, à notre sens, d'imposer un tel dispositif aux copropriétés, ceci d'autant plus que la loi prévoit que - si le règlement de copropriété le permet - dans une telle situation, le Conseil syndical peut convoquer valablement l'assemblée appelée à élire le syndic.

### **2- Notre proposition**

Introduire dans la loi de 1965 une disposition permettant la possibilité de convocation d'une assemblée générale par le Conseil syndical, en cas d'empêchement ou de « vacance » de syndic, aux fins d'élire un nouveau syndic.

Il suffirait d'ailleurs de compléter l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

*« En cas d'empêchement du syndic ou de « vacance » de ce poste, le Conseil syndical est habilité à convoquer une assemblée générale aux fins de désigner un nouveau syndic ».*

Le problème serait résolu beaucoup plus rapidement, à moindre coût, et en limitant les risques (transmission des archives...).

## 10. Introduire une possibilité de co-gestion par le conseil syndical.

### 1. Présentation du problème

La loi du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, confère au syndic, représentant du syndicat des copropriétaires, la mission d'administrer l'immeuble. de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Cette mission est encadrée par l'assemblée générale, laquelle décide soit de la réalisation des travaux importants, qui sont alors identifiés, précisément chiffrés et distinctement approuvés, soit du montant en deçà duquel le syndic peut ordonner une opération de quelque nature que ce soit pour l'entretien de l'immeuble, auquel participent les petits travaux du quotidien.

Précision étant faite, que d'une part ces menus travaux de maintenance doivent faire l'objet d'une évaluation globale annuelle dans le budget prévisionnel soumis au vote de l'assemblée générale, et que d'autre part, au-delà d'un montant de marchés et de contrats, fixé par l'assemblée générale, la consultation du conseil syndical est obligatoire.

Par ailleurs, en cas d'urgence, le syndic doit faire procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble après avis du conseil syndical.

Pour satisfaire à ces obligations, le syndic dispose d'une latitude d'intervention importante, et peut décider et agir seul, sous réserve, dans certains cas, de l'avis préalable du conseil syndical.

Le syndic est donc habilité, en dehors des travaux urgents, et en-deçà d'un certain seuil, à accomplir seul tous les actes entrant dans la gestion courante de l'immeuble, pour faire face aux nécessités concrètes de la vie quotidienne.

Ainsi, la gestion courante d'un immeuble implique les menues réparations, indispensables en cas de défaillance, de maintenance (lorsque le prix est compris forfaitairement dans le contrat), ou de vérification d'un élément d'équipement commun.

Le dispositif actuel de gestion de ces petits travaux et de suivi des contrats de maintenance est susceptible, selon les caractéristiques des immeubles, d'être non seulement lourd et coûteux, mais parfois inefficace.

En effet, le traitement d'une petite fuite, d'un bouton cassé, d'un ferme-porte endommagé, etc... nécessite un processus complexe et inadapté :

☞ *« Un copropriétaire contacte le syndic, lequel demande à une entreprise d'intervenir par un ordre de service souvent large et imprécis, sans possibilité d'un contrôle a posteriori immédiat et systématique ».*

D'où une perte de temps, d'énergie, un travail parfois approximatif et une surfacturation possible.

Par ailleurs, même si le syndic effectue des visites régulières de l'immeuble, il n'est pas rémunéré pour y assurer une présence continue.

Aussi, force est de constater que certains copropriétaires, résidant sur place, généralement membres de conseils syndicaux, s'investissent dans la gestion de leur immeuble et effectuent aujourd'hui, en accord avec leur syndic, la gestion des petits travaux et le suivi des contrats de maintenance.

Néanmoins, il importe de préciser que les copropriétaires ne peuvent juridiquement - dans l'état actuel des textes - assurer un rôle dans la gestion de leur immeuble, dans la mesure où la loi régissant le statut de la copropriété ne permet pas au syndic de procéder à une délégation partielle de ses pouvoirs de gestion. Ce régime juridique entre donc en conflit avec les situations de fait constatées, et génère un risque pour l'ensemble des intervenants.

En effet, la loi dispose que le syndic, seul responsable de sa gestion, qu'il soit professionnel ou non, ne peut se faire substituer par un tiers, à l'exception de ses préposés, qui demeurent sous sa responsabilité. (Article 30 Décret du 17/3/1967).

L'assemblée générale seule, peut toutefois autoriser à la majorité absolue des copropriétaires une délégation de pouvoir 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 Décret du 17/3/1967).

Pourtant, la loi vient récemment d'ouvrir une perspective importante, s'agissant de la possibilité d'établir une délégation de gestion au conseil syndical, sous contrôle de l'assemblée générale.

En effet, l'article 41-2 de la loi du 10 juillet 1965, récemment modifié, prévoit que dans les copropriétés qui disposent de services type « *restauration* » appelées communément « *résidences services* », le conseil syndical peut désormais, se faire déléguer la gestion de ces services particuliers par l'assemblée générale.

Le conseil syndical, qui a pour mission essentielle d'assister le syndic et de le contrôler dans sa gestion, a ainsi vu son rôle étendu. Mais cette disposition introduite, récemment dans la loi de 1965 étant dérogatoire, ne peut être interprétée que restrictivement.

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

Suite à un travail de concertation avec des syndicats professionnels, il se confirme :

- 1) que la délégation partielle de son mandat par le syndic, portant sur la gestion des petits travaux et le suivi des contrats de maintenance est une alternative très intéressante pour tous à la situation actuelle ;
- 2) que cette délégation, si elle était rendue possible, pourrait être encadrée de façon très satisfaisante par un contrat de délégation, établi par le syndic au profit du conseil syndical et préalablement autorisée par l'Assemblée Générale des copropriétaires ;

- 3) que ce résultat peut être obtenu facilement grâce à un aménagement modeste de la loi. Les modalités et contours pourront être définis par décret en Conseil d'Etat.

## 2. Proposition de l'ARC

**Nous proposons de compléter l'article 21, premier paragraphe, de la loi numéro 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*».

# 11. Pérenniser l'article 49 de la loi de 1965

## 1- Présentation du problème

L'article 49 de la loi du 10 juillet 1965 - institué par la loi du 13 décembre 2000 ('loi SRU) - prévoit la possibilité de mettre en conformité les règlements de copropriété avec la loi de 1965 et le décret de 1967. En utilisant pour cela la majorité simple de l'article 24.

Cet article - déjà modifié - ne prévoit cette possibilité que jusqu'au 13 décembre 2008.

Bien que certains juristes estiment que la mise en conformité pourrait continuer à être faite en utilisant la majorité de l'article 24, d'autres estiment qu'il faudra la majorité de l'article 26, ce qui est d'autant plus gênant que la Cour de Cassation estime désormais que tant qu'une clause d'un règlement de copropriété - même non-conforme - n'a pas été modifiée, elle s'impose.

## 2- Notre proposition

Pérenniser l'article 49 et supprimer la date butoir du 13 décembre 2008.

## 12. En cas de prêt collectif : garantir des droits et intérêts des copropriétaires et du syndicat des copropriétaires

### 1- Position du problème

Lorsqu'un syndicat de copropriétaires souhaite faciliter l'accès à un prêt aux copropriétaires en vue de travaux, le syndic met traditionnellement aux voix la souscription d'un contrat de prêt à **adhésion individuelle volontaire et facultative**.

Or, de plus en plus souvent, nous constatons que de nombreux syndics - dont les actionnaires majoritaires sont désormais très fréquemment des grandes banques - font voter la souscription d'un contrat **de prêt collectif concernant TOUS les copropriétaires**, y compris les opposants ou absents.

Ceci pose de nombreux problèmes que nous allons préciser :

#### a. Prêt obligatoire

Nous passons vite sur le fait que ce système revient, indirectement, à obliger des personnes à contracter un prêt même si elles ne le veulent pas. Cela ne frise-t-il pas la « *vente forcée* » ? Certes, nous dira-t-on : c'est le syndicat qui contracte le prêt. Mais ceci reste, à notre avis, une fiction, les vrais contractants étant bien les copropriétaires eux-mêmes.

#### b- Financement onéreux

Le deuxième problème concerne le fait qu'en pratiquant ainsi le syndic (et le syndicat) impose à tous les copropriétaires un mode de financement qui peut s'avérer très défavorable à certains copropriétaires, soit que ceux-ci aient déjà épargné et disposent d'un financement sans frais, soit que ceux-ci aient accès à des prêts plus avantageux (pass-travaux ; prêts sociaux, etc.).

En effet, les prêts collectifs proposés par les syndics sont rarement bon marché, surtout quand on prend bien en compte tous les frais : intérêts, frais d'assurance, frais de caution mais également les frais et honoraires de syndic.

Nous nous posons la question : peut-on raisonnablement imposer à des copropriétaires un mode de financement PLUS onéreux que ceux dont ils disposent auxquels ils pourraient prétendre ?

N'est-ce pas là un problème lourd de conséquences sociales ?

#### c- Pénalités possibles incontournables

Dans ce type de prêt, les copropriétaires sont obligés de rembourser leur quote-part lorsqu'ils vendent leurs lots.

Se pose alors un nouveau problème : celui du remboursement anticipé obligatoire assorti - forcément - de pénalités que ne connaissent (au départ) NI ne maîtrisent les copropriétaires individuels concernés.

Là encore, on peut constater que nous sommes dans une situation très singulière bien éloignée des dispositions protectrices applicables aux consommateurs.

#### **d- Solidarité obligatoire et coûteuse**

À tout cela s'ajoute le spectre de l'impayé qui concernera inéluctablement certains copropriétaires, surtout dans les copropriétés dites sociales.

- a) Le syndicat reste, en effet, responsable du paiement des remboursements.
- b) En cas de défaillance de certains, cela coûtera forcément de l'argent aux autres copropriétaires (prise en charge directe, même partielle, frais supplémentaires d'assurance, voire, au final, créances irrécouvrables).

#### **e- Dernier problème : mélange des genres et conflits d'intérêts**

Enfin il faut évoquer le problème qui est le plus lourd de dangers : les prêteurs de deniers vont - de plus en plus - être des actionnaires majoritaires de cabinet de syndic ou de groupes immobiliers (Banques Populaires, Crédit Agricole, Caisse d'Épargne, etc.).

Dans la mesure où les syndics disposent parfois d'une majorité de droit dans les assemblées générales (via les mandats de gérance) et d'une majorité de fait (via le fonctionnement même de la copropriété) il est à craindre le pire.

Par exemple : un syndic proposera le prêt collectif de son actionnaire majoritaire sans mise en concurrence ou avec une mise en concurrence en trompe l'œil aboutissant, par exemple, à un prêt non sécurisé (**exemple** : prêt à taux variables) et cher. L'horreur en quelque sorte.

Les cinq points évoqués ci-dessus montrent qu'il faut mettre en place des garde-fous juridiques pour empêcher le scénario-catastrophe suivant : prêt cher obligatoire ; nombreux copropriétaires défaillants ; impossibilité de rembourser ; copropriété devenant au final une copropriété en « *difficulté* », etc.

## **2- Notre proposition**

Nous proposons de prévoir immédiatement dans la loi de 1965 un « garde-fou », l'essentiel étant renvoyé à un décret qui fixera les règles. Rajouter à l'article 14-2 le paragraphe suivant :

*« Le syndic peut se faire autoriser par une délibération spéciale à contracter un prêt au nom du syndicat des copropriétaires pour aider les copropriétaires qui le souhaitent à financer les travaux ou opérations exceptionnelles. »*

Dans ce cas il devra garantir les droits et intérêts de ceux qui souhaitent bénéficier de ce prêt dans les conditions fixées par décret.

Il devra également garantir les droits et intérêts du syndicat de copropriétaires en cas de défaillance d'un ou plusieurs bénéficiaires en respectant les dispositions fixées par le même décret ».

### **13. Rendre obligatoire la mise en place de « fonds gros travaux » et prévoir un produit d'épargne et une fiscalité adaptés avec sécurisation de leur détention**

## **2- Présentation**

### **a. Plusieurs constats**

- 1- Aujourd'hui, la copropriété c'est : 7.000.000 de logements dont 20 % sont des logements situés dans des copropriétés fragiles, soit 1.400.000 logements.
- 2- Tous ceux qui pratiquent le monde de la copropriété notent actuellement des tendances lourdes et alarmantes :
  - b) une difficulté de plus en plus grande à faire voter les travaux de gros entretien dans les copropriétés avec en corollaire une augmentation des problèmes ;
  - c) une « *mixité sociale* » de plus en plus grande dans les copropriétés (accession de jeunes ; de ménages immigrés, de cadres moyens peu solvables).
- 3- Des phénomènes importants s'amplifient :
  - une augmentation du nombre de copropriétés dites « *en difficulté* » ;
  - une dégradation patrimoniale accélérée ;
  - une croissance des différences, donc des ségrégations ;
  - une stabilisation des engagements financiers pour des travaux en copropriété, ce qui représente une régression, toutes choses égales par ailleurs.
- 4- Dernier constat : compte tenu de ce qui précède, les obligations instituées par des lois récentes (exemple : sécurité des ascenseurs) ou de directives européennes (exemple : éradication du plomb dans l'eau) semblent de nature à générer des difficultés nouvelles insurmontables.

### **b- Une proposition**

Face à ce constat alarmant fait par tous les acteurs du monde de la copropriété, une solution s'impose, elle est :

- consensuelle ;
- efficace socialement ;
- simple ;
- économiquement « *dynamisante* ».

Elle tient en deux propositions simples qui se complètent :

- l'instauration obligatoire en copropriété d'un fonds travaux comme cela existe dans d'autres pays (le QUEBEC en particulier ou l'Allemagne) ;
- l'instauration d'un « *plan d'épargne copropriété* » rémunéré correctement, et qui serait sécurisé dans sa détention voir son utilisation.

Si l'obligation représente une épargne de l'ordre de 5 % annuel du montant des charges sur budget (cas Québécois) cela veut dire qu'en cinq ans le fonds représente un quart du budget des charges.

**À noter :** il faudra également prévoir que les fonds sécurisés déposés sur ces « *plans* » n'aient pas à être garantis par le syndic, ce qui permettra ainsi d'échapper aux frais imputés aujourd'hui par les syndics en cas de « *fonds travaux* » et justifié par le coût de la garanti des fonds détenus...

#### **d- Un plus**

Nous proposons donc : l'élaboration concertée (ministères, associations de copropriétaires, chambres professionnelles, conseil supérieur du Notariat, etc.) d'un dispositif reposant sur :

- une légère modification de la loi de 1965 sur la copropriété introduisant une obligation de constituer un fonds de prévoyance travaux avec un pourcentage plancher ;
- la mise en place d'un « *plan d'épargne copropriété* ».

Ceci peut aller très vite et être très rapidement mis en place.

#### **e- Effets attendus**

Les effets induits seraient considérables dans le sens où ils garantiraient :

- a-** le traitement préventif des problèmes dans les copropriétés fragiles ;
- b-** la certitude (enfin) de faire voter des gros travaux dans les copropriétés ;
- c-** accessoirement le développement du secteur économique du gros entretien.

## **2- Notre proposition**

Créer dans la loi de 1965 un nouvel article ainsi rédigé :

*« Il est constitué dans chaque syndicat de copropriétaires un fonds de prévoyance travaux. L'assemblée peut décider d'appeler ce fonds sur la base des tantièmes de propriété ou sur la base d'une ou plusieurs grilles de charges telles que prévues par le règlement de copropriété. »*

*Celui-ci est alimenté par une contribution annuelle égale au minimum à 5 % du budget annuel des charges courantes.*

*L'assemblée générale peut cependant, à la majorité de l'article 25, décider d'augmenter cette contribution dans une limite maximum de 15 % (sécurité / rapport aux syndic).*

*Les sommes recueillies à ce titre sont versées sur un compte d'épargne rémunéré et ne peuvent pas être utilisées à d'autres fins qu'au financement des travaux faisant l'objet d'un vote spécifique de l'assemblée générale.*

*Les sommes rendues exigibles auprès des copropriétaires sont considérées comme des provisions et comme telles, sont définitivement attachées aux lots ».*

## **14. Normaliser et préciser par voie réglementaire ce que doit contenir le « questionnaire du notaire » en cas de vente.**

### **1- Position du problème**

En cas de vente, les notaires ont, de longue date, pris l'habitude d'adresser au syndic un questionnaire comprenant deux parties :

- a)** une partie concernant la situation financière du vendeur vis-à-vis du syndicat des copropriétaires (partie prévue par la loi et appelée « état daté ») ;
- b)** une partie concernant la copropriété elle-même et destinée à éclairer l'acheteur et à sécuriser la vente.

Par ailleurs les questions posées par les notaires ne sont pas toujours identiques.

Or, le notaire est rémunéré pour sécuriser la vente et renseigner l'acheteur. Il est normal qu'il pose ces questions au syndic.

Ce qui est moins normal, c'est ceci : lorsque le syndic répond à la deuxième partie du questionnaire (ce qui, il faut le noter, n'est pas du tout une obligation), il FACTURE le temps passé non pas au notaire, mais à l'acquéreur et le plus souvent au vendeur.

On est donc confronté à trois problèmes :

- 3-** Le notaire adresse au syndic, outre une demande d' « état daté », un questionnaire, alors que le syndic n'a en fait aucune obligation d'y répondre.
- 4-** Ce questionnaire n'est pas normalisé et il intègre l'Etat daté.
- 5-** Quand le syndic satisfait à la demande du notaire, il facture sa prestation au vendeur, alors que le vendeur paie déjà le notaire pour cela, ce qui fait que cette prestation est payée DEUX fois.

### **2- Nos propositions**

Elles sont simples et se résument à ceci :

- 1- Le décret du 17 mars 1967 doit prévoir une nouvelle obligation pour le syndic qui est de répondre au « *questionnaire* » du notaire. Il faudrait alors compléter l'article 5 du décret ainsi : « *Le syndic devra, par ailleurs, répondre aux questionnaires adressés par le notaire dont le contenu est fixé par arrêté* ».
- 2- Le contenu de ce questionnaire devra ensuite être précisé par arrêté, après concertation.
- 3- Le syndic sera rémunéré directement par le notaire et en dehors de la comptabilité du syndicat.

## 15. Modifier l'article 26 e) de la loi de 1965 concernant l'ouverture/fermeture des portes

### 1. Présentation du problème

L'article 26, e) de la loi de 1965 a prévu que dans le cas où un syndicat de copropriétaires s'équiperait d'un système permettant la fermeture totale de l'immeuble, celui-ci devait rester activé en permanence, sauf décision des propriétaires qui doit alors être renouvelée à « *CHAQUE* » assemblée générale.

« *Article 26, e) (...) En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La décision d'ouverture est valable jusqu'à la tenue de l'assemblée générale suivante* ».

Visiblement le législateur a voulu parler de chaque « *assemblée annuelle* » et non de « *chaque* » assemblée, étant entendu qu'il peut y avoir (surtout dans les copropriétés importantes) des assemblées supplémentaires.

L'obligation d'avoir à renouveler la décision d'ouverture partielle à chaque assemblée, même annuelle, ne se justifie en rien. Il est donc nécessaire de corriger cette anomalie.

Par ailleurs l'article 26<sup>e</sup> est trop strict. Etant donné la difficulté qu'il y a à recueillir la double majorité et le risque de contentieux que recèle l'obligation d'avoir à revoter à chaque fois (voir plus bas), il est souhaitable de laisser la possibilité aux copropriétés qui le souhaitent de prendre une décision valable jusqu'à ce qu'une nouvelle décision différente modifie la première décision.

En effet si une assemblée générale d'une copropriété qui accueille des activités ne peut voter valablement à la double majorité (faute de participants) des horaires d'ouverture, ce sera la fermeture TOTALE qui s'imposera, fermeture totale qui entraînera forcément un contentieux de la part des « *victimes* ». (propriétaires occupants ou qui ont des locaux d'activité)

### 2. Proposition de l'ARC

Nous proposons donc de réécrire ainsi la dernière phase de l'article 26' e) : « *Sauf si une assemblée générale en décide autrement, la décision l'assemblée générale qui fixe les honoraires d'ouverture doit être renouvelée à chaque assemblée générale annuelle* ».

## 16. Améliorer et clarifier l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 réputant non écrites les clauses contraires à l'ordre public

### 1- Présentation du problème

La loi de 1965 est - sur la plupart de ses aspects - une loi dite « *d'ordre public* », c'est-à-dire qu'on ne peut y déroger par convention (le contrat du syndic, le règlement de copropriété ou une décision d'assemblée générale).

Le problème est le suivant ; lorsqu'une assemblée générale ou un syndic contourne une de ces dispositions d'ordre public ou bien qu'un règlement de copropriété n'est pas conforme, comment faire pour « *revenir au droit* » ?

La logique voudrait que les décisions contraires à ces dispositions soient considérées comme « *nulles de plein droit* » et réputées ne pas avoir existé.

C'est d'ailleurs ce que laisse entendre l'article 43 qui dispose : « *Toutes les clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37, 41-1 à 42 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites. Lorsque le juge, en application de l'alinéa premier du présent article, répute non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition* ».

Cependant, comme on peut le constater, l'article est ambigu puisqu'il laisse entendre qu'il faut que cette « *nullité* » soit constatée par un juge. À défaut, la clause ou décision s'applique.

Ainsi, par exemple, si un règlement prévoit que le syndic peut (en lieu et place de l'assemblée générale) autoriser des travaux privatifs affectant les parties communes, cette disposition illégale est applicable dès lors que sa nullité n'a pas été constatée par un juge.

Ainsi, soit il fait subir des dispositions illégales, soit il faut passer par un juge peu accessible et coûteux (celui du Tribunal de Grande Instance) pour faire constater cette nullité et obtenir que des décisions illégales soient cassées. Plus grave encore : si aucune action n'est engagée dans les délais l'effet de la prescription peut jouer en faveur de ces illégalités.

Cette situation entraîne donc de nombreux abus.

### 2- Proposition

Nous proposons de réécrire ainsi l'article 43.

« *Toutes clauses ou décisions d'assemblée générale contraires aux dispositions des articles 6 à 37, 41-1 à 42 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées nulles et non écrites et n'avoient jamais existé. Ce juge est appelé à constater*

cette nullité dès lors qu'il s'agit de répartition des charges. Dans ce cas, il procède à leur nouvelle répartition ».

## **17. Favoriser l'intervention précoce dans les copropriétés fragiles en créant un article 29-1-1 dans la loi du 10 juillet 1965**

### **1- Présentation du problème**

#### **A- L'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965**

Il a pu sembler (en 1994 et en 2000) que - face à une copropriété en difficulté financière - il suffisait :

- de nommer un administrateur provisoire ;
- de lui donner le pouvoir de demander au juge, le cas échéant, des reports de paiement de factures ou des suspensions de décisions de justice devenues exécutoires ;
- de lui permettre, éventuellement, de saisir le juge aux fins de voir prononcer la scission d'une copropriété.

Il apparaît bien maintenant que ce dispositif est, dans l'état actuel, malheureusement inefficace. En effet, l'administrateur :

- est souvent encore plus démuné qu'un syndic face aux multiples difficultés que l'on rencontre dans d'une copropriété ;
- ne dispose d'aucun moyen pour redresser les copropriétés, le « *moratoire* » accordé par la loi ne faisant qu'aggraver le passif et la scission restant d'une part une solution très marginale, d'autre part impossible à mettre en oeuvre en l'absence d'apurement des créances irrécouvrables.

Nous proposons donc - sans supprimer l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 - d'ajouter un article 29-1-1 qui permettra :

- soit de mieux préparer et encadrer la nomination d'un administrateur provisoire ;
- soit d'éviter cette nomination en donnant aux demandeurs les moyens de procéder eux-mêmes ou de faire procéder au redressement financier indispensable dès les premiers symptômes des difficultés, c'est-à-dire à un stade où les copropriétés sont simplement « *fragilisées* » ou en « *pré difficulté* » (si l'on peut dire).

Nous allons examiner comment.

#### **B- Pour une intervention « *précoce* »**

- De l'avis de tous les spécialistes, la complexité de l'intervention dans les copropriétés en difficulté est que, en effet, l'on intervient souvent beaucoup trop tard, ce qui rend difficile le traitement.
- Chacun s'accorde à penser que si l'on pouvait intervenir plus en amont, l'intervention serait à la fois plus facile et beaucoup moins coûteuse.
- La difficulté est :
  - comment intervenir rapidement ?
  - avec quelle légitimité ?
  - par quel moyen d'alerte ou de déclenchement ?
- En ajoutant à la loi de 1965 un article 29-1-1 présenté plus bas, nous pensons avoir trouvé un dispositif permettant de résoudre ces trois problèmes.

#### **a) Quel type d'actions préventives ?**

La meilleure et la plus efficace des interventions est de pouvoir - le plus tôt possible - effectuer un diagnostic de la situation d'une copropriété qui :

- a) permette de faire vos constats les dysfonctionnements majeurs ;
- b) permette de fixer un PLAN d'intervention.

Dès lors, si l'on pouvait rapidement faire établir un tel diagnostic et disposer d'un tel plan il y a de fortes probabilités pour que l'on puisse enrayer vite le processus de dégradation et amorcer le redressement.

#### **b) De multiples « déclencheurs » possibles à ce diagnostic**

- En fait beaucoup de personnes sont assez vite au courant de la situation de fragilité d'une copropriété :
  - les copropriétaires les plus vigilants ;
  - les fournisseurs impayés (EDF ; GDF ; eau, fuel...) ;
  - les mairies (service d'hygiène ; de logement) ;
  - les notaires (exemple : absence de syndic ; mais aussi : bilans catastrophiques fournis à l'occasion d'une vente, etc.) ;
  - les syndics eux-mêmes (exemple : en cas de reprise).

Ces différentes personnes physiques ou morales pourraient avoir intérêt à faire diligenter une « expertise » :

- le fournisseur (compagnie des eaux, chauffage urbain, etc.) pour comprendre pourquoi il n'est pas payé ;
- le notaire pour vérifier que l'immeuble ou l'acquéreur n'est pas en danger (obligation professionnelle) ;
- un groupe de copropriétaires pour s'assurer que la situation n'est pas en train d'échapper au syndic ;
- le nouveau syndic pour clarifier la situation ;

- le maire pour comprendre pourquoi une copropriété dysfonctionne et met en péril la sécurité ou la santé publique de ses administrés.

Actuellement, même si ces personnes ont des inquiétudes fondées et de bonnes raisons d'essayer de comprendre ce qui se passe, elles n'ont aucun moyen d'action pour faire cesser une situation dangereuse.

D'où notre proposition.

### c) **Un diagnostic déclenché par voie judiciaire**

- Plutôt que de faire nommer par le juge un administrateur provisoire sans compétence spécifique en matière de redressement de copropriétés, sans vrai moyen et sans « *plan* », nous pensons qu'il serait préférable que le juge puisse d'abord disposer du pouvoir de diligenter l'établissement d'un **diagnostic** de nature, en tout état de cause :

- 1- à éclairer sa décision (article 29-1) ;
- 2- à définir précisément la mission de l'administrateur ;
- 3- à lui permettre de mieux contrôler cette mission.

- Pour éviter que les juges ne nomment simplement un expert et pour les aider à mieux définir la nature de l'étendue de l'expertise nécessaire, nous proposons que le texte de loi (ou un décret) précise clairement le détail de ce diagnostic.

Celui-ci devra s'attacher :

- a- à étudier les montants impayés (compte par compte) et les procédures engagées en s'appliquant à relever les carences ou blocages en matière de recouvrement ;
  - b- à étudier le niveau des charges, en s'appliquant à relever les excès, source d'impayés ;
  - c- à étudier l'état des dettes et créances en repérant les éventuelles anomalies.
- L'ordonnance du juge devra être claire à ce sujet, d'où la rédaction directive de l'article de loi que nous proposons.

## 2- Notre proposition

- Nous proposons donc de rajouter à la loi de 1965 l'article 29-1-1 suivant :
  - « *Les copropriétaires représentant 10 % des voix, le Maire, le Procureur de la République, tout créancier, tout notaire procédant à la vente d'un lot peuvent saisir (par voie de requête ou de référé) le Président du Tribunal de Grande Instance aux fins de faire procéder à une expertise visant :*
    - à vérifier le bien fondé de la requête ;
    - à identifier les causes de la situation qui ont justifié sa saisine ;

- à proposer des solutions permettant la rétablissement financier ;
- à déterminer les moyens nécessaires.

Cette expertise consistant :

- à faire procéder à une analyse compte par compte des sommes restées impayées par les copropriétaires et des procédures engagées à leur encontre ;
  - à faire procéder à une analyse des charges poste par poste ;
  - à faire procéder à une étude de la situation de trésorerie et de l'état des dettes et des créances.
- Le juge, saisi sur le fondement de l'article 29-1 d'une demande de nomination d'administrateur provisoire peut, de son propre chef, diligenter une telle expertise ».

**18. Permettre la « liquidation » judiciaire des copropriétés (emportant effacement total ou partiel des dettes) en cas de scission judiciaire.**

### 1- Présentation

Cela fait plusieurs années que nous relevons les problèmes suivants :

- a) Dans les copropriétés en grande difficulté il y a toujours des créances irrécouvrables importantes (dues au fait que - même après les ventes judiciaires - les arriérés de charges de certains copropriétaires ne sont pas entièrement COUVERTS).
- b) L'apurement de ces créances ne peut se faire que de deux façons :
- soit en sollicitant les autres copropriétaires, mais cela est injuste (il s'agit de copropriétaires pour une bonne partie très modestes et qui doivent, souvent, faire face à des gros travaux...);
  - soit en imposant aux fournisseurs de la copropriété des abandons de créances.

Or cette deuxième solution n'est pas prévue par la loi.

**Question** : pourquoi ce qui est valable au bénéfice de n'importe quel commerçant et, désormais, personne physique ne l'est-il pas pour les copropriétés ?

On nous répond que ceci inciterait des copropriétés à ne pas payer leurs fournisseurs, ce qui traduit une méconnaissance grave du fonctionnement de la copropriété en général (quand les copropriétaires payent leurs charges c'est précisément pour que les fournisseurs soient payés...).

C'est un peu comme si l'on disait que l'existence de « plan » permettant de traiter le surendettement de certains ménages (plan intégrant des abandons de créances) incitait les emprunteurs à ne pas payer leurs prêts.

Au contraire, cette possibilité d'abandon de créances en copropriété inciterait les grands fournisseurs (eau, chauffage urbain, GDF, EDF) à agir plus vite en cas d'impayés et aurait donc un rôle préventif.

- c) **Autre point** : lorsqu'il y a nécessité de scission de la copropriété pour favoriser son redressement (découpage d'une grosse copropriété en plusieurs), le problème des créances irrécouvrables rend impossible la scission, puisque la dissolution du syndicat ne peut se faire que si les comptes sont « à zéro ».

## 2- Notre proposition

Nous proposons donc - au moins dans un premier temps - lorsqu'il y a scission de la copropriété, DONC DISSOLUTION du syndicat initial, la possibilité pour le juge de prononcer l'abandon partiel ou total des créances et donc de corriger en conséquence l'article 29-4 de la loi du 10 juillet 1965.

Nous proposons de compléter ainsi l'article 29-4 de la loi du 10 juillet 1965 : « ***De même le président du tribunal peut, pour permettre la dissolution du syndicat, ordonner la suspension définitive de toutes ou partie des dettes du syndicat vis-à-vis de tiers*** ».

## 19. Améliorer l'exercice du « *privilège spécial* » dont bénéficient les copropriétés

### 1- Présentation du problème

En 1994 le privilège spécial au profit des copropriétés a été obtenu à la suite d'une âpre discussion parlementaire.

Ce privilège était censé garantir les intérêts des copropriétés en difficulté face à ceux des prêteurs de deniers.

**PROBLÈME** : que recouvre ce privilège ?

En principe, ce privilège aurait dû couvrir TOUTES les DETTES des copropriétaires vis-à-vis du syndicat.

Or, en raison d'une rédaction RESTRICTIVE, la loi et son décret ont prévu que SEULES les dettes consécutives aux charges et travaux prévus aux articles 10 et 30

étaient concernées, ce qui tend à exclure les pénalités, indemnités et frais JUDICIAIRES obtenus pour les syndicats en COMPENSATION des frais engagés.

L'article 19-2 est en effet ainsi rédigé :

*« L'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 est garantie par le privilège immobilier spécial prévu par l'article 2103 du Code civil ».*

Mais cette rédaction restrictive prête à discussion. La PREUVE : une réponse ministérielle précise que les frais judiciaires POURRAIENT être considérés comme des frais «*annexes*» aux charges.

Dès lors, les avocats des copropriétés et des banques s'opposent sur la PRODUCTION DES CRÉANCES et les procédures de répartition s'éternisent (on constate que des audiences peuvent être reportées jusqu'à SEPT fois pour cette raison. La contestation des banques pouvant porter sur ... 300 Euros !).

**CONSÉQUENCES** : les copropriétés en difficulté attendent leur argent parfois pendant QUATRE ans.

Notre demande est pourtant simple : améliorer le texte de la loi de 1994 et faire en sorte que le privilège spécial - comme l'hypothèque aujourd'hui - s'applique aux dettes, à toutes les dettes, et lever ainsi une ambiguïté préjudiciable aux copropriétés.

## 2- Notre proposition

Notre proposition est donc de réécrire l'article 19-1 de la loi du 10 juillet 1965 ainsi :  
*« Article 19-1 : les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire sont garanties par le privilège immobilier spécial prévu à l'article 2103 du code civil ».*

**N.B** : Cet amendement implique aussi la modification de l'article 2103 du code civil.

## 20. Permettre la scission en volume des grandes copropriétés hétérogènes

## A- Présentation du problème

La loi S.R.U du 13 décembre 2000 a introduit une disposition prévoyant la scission d'une copropriété en difficulté sous contrôle judiciaire dès lors que cette solution apparaît de nature à favoriser le redressement de la copropriété (article 29-4 de la loi du 10 juillet 1965).

Aux termes des articles 29-4 et 28 de la loi du 10 juillet 1965 il apparaît que cette scission ne serait possible que si une division du SOL est possible.

Or il semblerait qu'aujourd'hui les situations nécessitant une scission concernent des ensembles immobiliers où la scission est nécessaire mais où la division du sol est impossible, seule une division en volume étant envisageable.

Nous allons tenter de montrer pourquoi la scission en volume non seulement est indispensable mais surtout pourquoi elle est légitime.

### a) Une division indispensable

De très nombreux ensembles immobiliers complexes sont aujourd'hui caractérisés ainsi :

- Ils présentent une grande hétérogénéité d'occupation (immeubles d'habitation ; commerces ; bureaux ; entrepôts ; parkings souterrains) induisant des complexités de gestion énormes elles mêmes génératrices de surcoûts, conflits d'intérêt, incompréhension, blocage, dégradation.
- Ils présentent par ailleurs des espaces de circulation interne à usage public de type « *dalle* » qui appartiennent à des entités immobilières qui se révèlent INCAPABLES de les entretenir (coût) et par ailleurs NON DESIREUSES de le faire (pourquoi entretenir à million d'Euros des espaces à usage public qui sont le toit de parkings souterrains ?).

La solution pour ces ensembles est pourtant simple :

- opérer une division en volume permettant de favoriser une gestion autonome des parties « *homogènes* » ;
- opérer une division telle qu'elle permette la rétrocession de la DALLE à la collectivité publique.

### b) Une division aujourd'hui problématique.

Actuellement la division en volume est impossible simplement en raison de la rédaction restrictive de l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 qui dispose : « *Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division de la copropriété du SOL est possible...* ».

- Or aujourd'hui chaque jour des ensembles immobiliers complexes sont construits, livrés et sont découpés en volumes de propriétés indépendantes qui ne reposent pas sur un sol qui leur soit propre.

- Géomètres-expert et notaires non seulement savent faire ces divisions en volume mais le font tous les jours.
- Or soit ces pratiques - ratifiées par les conservateurs des hypothèques - sont illégales et il faut :
  - le dire ;
  - les interdire.
- Soit elles sont légitimes et il faut clarifier le droit pour permettre des scissions en volume. AUSSI dans les copropriétés existantes.

## 2- Propositions de l'ARC

Modifier légèrement le début de l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 pour en supprimer l'expression « du sol ».

L'article commencerait ainsi :

« *Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division de la propriété est possible* »... au lieu de « *Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division de la propriété du sol est possible* ».

## **21. Elargir et améliorer le recrutement des administrateurs provisoires nommés pour redresser les copropriétés en difficulté.**

### 1- Présentation du problème

Tout le monde sait que les « *administrateurs provisoires judiciaires* » nommés actuellement pour redresser les copropriétés en difficulté sont des « *liquidateurs* » professionnels plutôt spécialisés dans le droit des entreprises et de la famille. Or il est indispensable de disposer d'un corps d'administrateurs provisoires compétents

dans le domaine complexe de la copropriété et capables de participer au redressement des copropriétés.

À tel point qu'en 2003, Jean Louis BORLOO avait introduit dans son projet de loi sur la Rénovation Urbaine une disposition concernant la mise en place d'administrateurs provisoires qui ne soient pas forcément des administrateurs judiciaires inscrits sur la « *liste nationale* ,» avec détermination prévue par décret des compétences et de l'expérience requise pour assurer cette fonction.

## **2- Notre proposition**

Reprendre simplement la proposition d'article de loi de Jean Louis BORLOO renvoyant à un décret la liste des personnes pouvant exercer cette fonction et les compétences requises pour cela.