

Revue

Lexbase Hebdo édition privée n°586 du 9 octobre 2014

[Copropriété] Événement

Les points essentiels de la réforme de la loi "ALUR" en matière de copropriété — Compte-rendu de la réunion du 10 septembre 2014 de la Commission "Copropriété" du barreau de Paris

N° Lexbase : N4024BUL



par Anne-Lise Lonné-Clément, Rédactrice en chef de Lexbase Hebdo
— édition privée

La sous-commission "Copropriété" de la Commission de droit immobilier du barreau de Paris tenait, le 10 septembre 2014, une réunion de présentation des points essentiels de la réforme de la loi "ALUR" en matière de copropriété (loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 N° Lexbase : L8342IZY), animée par Patrick Baudouin et Jean-Robert Bouyeure, avocats au barreau de Paris. Présentes à cette occasion, les éditions juridiques Lexbase vous proposent de retrouver le compte-rendu de cette réunion.

Cette réunion vient en complément d'une réunion du 11 juin 2014, animée par Pierre Capoulade, Conseiller honoraire à la Cour de cassation, qui avait notamment présenté les dispositions relatives à l'immatriculation des copropriétés à un registre, et au diagnostic technique général (cf. *La loi "ALUR" et la copropriété — Compte-rendu de la réunion du 11 juin 2014 de la Commission de droit immobilier du barreau de Paris* N° Lexbase : N4025BUM).

D'une manière générale, la loi s'est fixé un certain nombre d'objectifs théoriques, ce en suivant une philosophie très interventionniste. Les principaux objectifs sont d'assurer davantage de transparence, de même que lutter contre la dégradation des copropriétés en difficulté. A cet égard, l'on peut relever que la loi s'est largement focalisée sur les copropriétés en difficulté, peut-être au détriment des autres, qui représentent pourtant une large majorité.

Une autre critique peut être formulée tenant à une complexification effective de la matière, contrairement à l'objectif de simplification pourtant affiché. En effet, en premier lieu, les dispositions relatives à la copropriété figurent désormais, non seulement dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (N° [Lexbase : L5536AG7](#)), mais également dans le Code de la construction et l'habitation. En deuxième lieu, l'application d'un grand nombre de nouvelles dispositions demeure soumise à la parution des décrets d'application. En troisième lieu, l'application d'un certain nombre de dispositions se trouve échelonnée dans le temps, ce selon la taille des copropriétés. Enfin, en quatrième lieu, force est de constater une rupture du principe d'unité du régime de la copropriété.

1. Le syndic de copropriété

1.1. Le statut du syndic

1.1.1. Le syndic provisoire

Dans le cas des copropriétés qui naissent après l'édification d'un immeuble, un syndic provisoire peut être désigné avant même la tenue de la première assemblée générale. L'article 17, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 (N° [Lexbase : L4812AHP](#)), reconnaît désormais l'existence de ce "syndic provisoire", et prévoit que celui-ci ne peut être maintenu que par décision de la première assemblée générale, et ce après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic, effectuée par le conseil syndical, s'il en existe un, ou par les copropriétaires.

D'une manière générale d'ailleurs, la loi "ALUR" a instauré le principe d'une mise en concurrence préalable systématique pour toute désignation du syndic, effectuée par le conseil syndical, y compris pour le renouvellement d'un syndic en place (loi du 10 juillet 1965, art. 21 N° [Lexbase : L4821AHZ](#)). La loi prévoit toutefois une exception à cette obligation de mise en concurrence, pour le cas où le marché local (déficit d'administrateurs de biens) ne permet pas une telle mise en concurrence.

1.1.2. Le syndic non professionnel

Le syndic non professionnel peut être soit bénévole, soit coopératif. L'article 17-2 de la loi de 1965 (N° [Lexbase : L3635I4E](#)) prévoit que le syndic non professionnel doit être lui-même copropriétaire. Autrement dit, il ne peut pas s'agir, par exemple, du conjoint d'un copropriétaire.

Pour les syndicats coopératifs qui comportent moins de dix lots, un nouvel article 17-1-1 (N° [Lexbase : L3634I4D](#)) introduit une certaine souplesse, en prévoyant qu'il peut être décidé, par une délibération spéciale, de ne pas constituer de conseil syndical, et de procéder alors directement à la désignation du syndic.

1.1.3. L'empêchement du syndic

L'article 18-V, alinéa premier (N° [Lexbase : L4813AHQ](#)), dispose qu'en cas d'empêchement du syndic pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic. Cette nouvelle disposition vise à introduire une certaine souplesse afin d'éviter le recours à la nomination d'un administrateur provisoire.

La question se pose de savoir ce que signifie réellement "l'empêchement du syndic", sachant que cette notion est désormais bien distincte de "la carence du syndic", qui, elle, donne lieu à la désignation d'un administrateur provisoire.

1.1.4. La cessation des fonctions de syndic

L'article 18-V, alinéa 2, de la loi apporte ici un éclaircissement en précisant qu'en cas de démission, le syndic doit respecter un délai de préavis de trois mois.

Par ailleurs, lorsque l'assemblée générale désigne un nouveau syndic, dont la prise de fonctions intervient immédiatement, avant le terme du mandat du syndic en exercice, il est précisé que cette décision de nomination vaut révocation du précédent syndic, à compter de la prise de fonction du nouveau syndic. Cette précision permet de clore certaines discussions qui avaient pu avoir lieu à cet égard.

1.1.5. Le contrat de syndic et sa rémunération

L'article 18-1 A (N° [Lexbase : L5472IGR](#)) prévoit, désormais, que le contrat de syndic doit respecter un contrat type qui sera défini par décret.

Il est par ailleurs posé le principe selon lequel la rémunération du syndic est déterminée dans son contrat de

manière forfaitaire. Est toutefois prévue la possibilité d'une rémunération spécifique complémentaire à l'occasion de prestations particulières, lesquelles seront elles-mêmes encadrées et définies par décret en Conseil d'Etat.

L'on peut observer la même rigueur à l'égard du syndic pour d'autres dispositions relatives à la rémunération ; ainsi, par exemple, il est prévu que les honoraires de fourniture d'un état daté ne pourront excéder un montant fixé par décret (cf. article 10-1 b) N° [Lexbase : L5204A37](#)). La rigueur est également renforcée s'agissant de la rémunération du syndic relative aux travaux. S'il est acquis que le syndic peut prétendre à une rémunération spécifique pour les travaux décidés en assemblée générale et figurant hors budget prévisionnel, cette rémunération est soumise à une décision d'assemblée avant toute exécution et doit être exprimée en pourcentage du montant HT des travaux, selon un taux dégressif au regard de l'importance des travaux. Il est donc désormais interdit au syndic de mentionner dans son contrat, même à titre indicatif, un barème relatif à ces honoraires spécifiques de travaux.

1.2. Les missions du syndic

Alors que la rémunération du syndic se retrouve fortement encadrée, ses missions se trouvent paradoxalement largement renforcées. Le syndic se voit, en effet, confier un certain nombre de tâches nouvelles prévues par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

Ces nouvelles missions sont les suivantes.

1. L'assurance de l'immeuble : "*obligation de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 24, la décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndicat doit répondre. En cas de refus de l'assemblée générale, l'assurance peut être contractée par le syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires, en application de l'article L. 112-1 du Code des assurances*".
2. La représentation du syndicat pour la publication du règlement de copropriété, et l'état descriptif de division et des modificatifs, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire.
3. Les archives du syndicat : le syndic est chargé de soumettre au vote de l'assemblée, la décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit syndicat. Une telle décision ne peut donner lieu à aucune rémunération complémentaire au profit du syndic.
4. La soumission, à l'autorisation de l'assemblée générale, de toute convention passée entre le syndicat et le syndic ou une personne ou une entreprise liée directement ou indirectement au syndic dont la liste est fixée par décret, en précisant la nature des liens en cause. Les conventions conclues en méconnaissance de ces dispositions ne sont pas opposables au syndicat.
5. Le carnet d'entretien : obligation de tenir, mettre à jour et communiquer le carnet d'entretien (cette mission était déjà prévue par le décret de 1967 ; elle est désormais prévue par la loi).
6. L'immatriculation du syndicat des copropriétaires : le syndic a l'obligation d'immatriculer le syndicat au registre d'immatriculation des syndicats de copropriétaires (à compter de fin 2016, fin 2017 et fin 2018, selon la taille de la copropriété). Cela constituera une lourde tâche pour le syndic, dont la méconnaissance entraînera des sanctions pour le syndic (astreinte), et pour le syndicat qui peut se voir privé du bénéfice de certaines subventions.
7. L'information des occupants de l'immeuble : le syndic a l'obligation d'informer les occupants de l'immeuble des décisions prises par l'assemblée selon des modalités définies par décret.
8. L'accès aux documents dématérialisés de gestion : s'il s'agit d'un syndic professionnel, celui-ci aura l'obligation, à compter du 1er janvier 2015, de proposer un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, et ce sauf décision contraire de l'assemblée générale. Cet accès devra être différencié selon la nature des documents mis à disposition.
9. La collaboration accrue avec le conseil syndical : le syndic a l'obligation d'établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical.
10. L'établissement d'une fiche synthétique de la copropriété : l'article 8-2 (N° [Lexbase : L365114Y](#)) prévoit que le syndic aura l'obligation d'établir une fiche synthétique regroupant les données financières et techniques essentielles concernant l'immeuble, dont le contenu sera précisé par décret. Il est précisé que le défaut d'établissement de cette fiche constitue un motif de révocation du syndic. Par ailleurs, le contrat de syndic doit obligatoirement prévoir une pénalité financière forfaitaire applicable dès lors qu'il ne mettra pas cette fiche à la disposition d'un copropriétaire qui lui en fait la demande.

11. L'ouverture d'un compte bancaire séparé : la loi prévoit désormais le principe d'ouverture d'un compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires. Il est toutefois prévu une exception pour les syndicats comportant au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, l'assemblée générale conservant la possibilité de dispenser le syndic professionnel de l'ouverture du compte bancaire séparé (la loi prévoit malgré tout que le compte bancaire du syndic devra donner lieu à des sous-comptes individualisés pour chaque syndicat).

Dans le cas où il y a lieu à l'ouverture d'un compte bancaire séparé, la loi prévoit que c'est le syndic qui choisit l'établissement bancaire, à moins que l'assemblée générale n'en décide autrement.

La sanction prévue en cas de méconnaissance de l'obligation d'ouverture d'un compte séparé est la nullité de plein droit du mandat du syndic.

L'article 55 de la loi "ALUR" prévoit que cette obligation entrera en vigueur dans le délai d'un an à compter de la promulgation de la loi, soit à compter du 24 mars 2015 ; mais sachant qu'il est prévu par ailleurs que la loi nouvelle s'applique aux mandats en cours à compter de leur renouvellement, l'on peut se demander si, en cas de renouvellement du mandat d'un syndic (ou plutôt nouvelle désignation d'un syndic déjà en place) antérieurement à cette date, le syndic ne devrait pas considérer qu'il a l'obligation d'ouvrir un compte séparé ; la prudence l'impose en tout état de cause.

Il faut savoir toutefois qu'il est désormais prévu, s'agissant des immeubles en copropriété dont la destination totale est autre que d'habitation, et lorsque le syndicat est composé exclusivement de personnes morales, que l'assemblée générale peut décider à la majorité de l'article 25, de déroger à l'article 18 de la loi de 1965, et de définir contractuellement avec le syndic les missions de celui-ci ainsi que sa rémunération.

2. L'assemblée générale des copropriétaires

2.1. La convocation aux assemblées générales

2.1.1. Consultation des pièces justificatives des charges

Avant même la convocation, lorsque l'assemblée est amenée à se prononcer sur les comptes du syndicat, l'article 18-1 de la loi de 1965 (N° Lexbase : L4814AHR) prévoit que le syndic doit tenir à la disposition des copropriétaires les pièces justificatives des charges, selon des modalités qui seront désormais précisées par décret en Conseil d'Etat, alors qu'elles étaient auparavant définies par l'assemblée générale. Il convient de relever, par ailleurs, que le syndic doit désormais, le cas échéant, tenir en outre à la disposition des copropriétaires, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs.

2.1.2. Elargissement du nombre de personnes ayant qualité pour convoquer l'assemblée générale

Tout d'abord, en cas d'empêchement du syndic pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale. En pareil cas, et si l'assemblée générale désigne alors un nouveau syndic, dès lors que la loi prévoit que la désignation d'un nouveau syndic entraîne la révocation du précédent, *quid* si le syndic justifie qu'il n'était pas en état d'empêchement ? Il ne pourra probablement que demander des dommages et intérêts...

Ensuite, dans le cas des "petites copropriétés" (comprenant moins de dix lots, et dont le budget prévisionnel est inférieur à 15 000 euros), l'article 17-1-1 de la loi de 1965 prévoit qu'"*en cas d'empêchement du syndic ou de défaillance de celui-ci mettant en péril la conservation de l'immeuble, la santé ou la sécurité des occupants, chaque copropriétaire peut prendre l'initiative de convoquer une assemblée générale extraordinaire pour désigner un nouveau syndic ou prendre les décisions nécessaires à la conservation de l'immeuble, de la santé ou de la sécurité de ses occupants*". Cette nouvelle disposition soulève la question de savoir ce qu'il adviendra en cas de convocation de plusieurs assemblées par différents copropriétaires...

2.1.3. Forme de la convocation

Le nouvel article 42-1 de la loi dispose que "*les notifications et mises en demeure, sous réserve de l'accord exprès des copropriétaires, sont valablement faites par voie électronique*". Sachant que l'on peut considérer que les "notifications" visent les convocations aux assemblées générales, l'on peut penser que les convocations par voie électronique sont valables, à condition que les copropriétaires donnent leur accord exprès.

2.1.4. La représentation des copropriétaires d'un syndicat secondaire en assemblée générale du syndicat principal

Dans l'esprit de la loi de 1965, le syndicat secondaire ne constitue pas un "écran" entre les copropriétaires et

le syndicat principal. Il est prévu que le mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire.

L'article 22-II (N° Lexbase : L4822AH3) prévoit que *"l'assemblée générale d'un syndicat secondaire statuant à la majorité mentionnée à l'article 25 peut mandater, pour une durée d'un an, le président du conseil syndical secondaire pour représenter les copropriétaires à l'assemblée générale du syndicat principal. Par dérogation au I du présent article, le mandat confié au président du conseil syndical secondaire emporte délégation de vote de tous les copropriétaires pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndicat principal nécessitant un vote relevant de l'article 24"*.

Il en résulte que les copropriétaires du syndicat secondaire qui voudraient s'opposer à une décision d'assemblée générale du syndicat principal ne pourront le faire si leur mandataire (le président du conseil secondaire) a voté en faveur de cette décision ; or, ces copropriétaires auront peut-être voté contre la décision de l'assemblée générale du syndicat secondaire mandatant le président du conseil syndical secondaire pour représenter les copropriétaires à l'assemblée générale du syndicat principal, puisqu'une telle décision peut être adoptée à la majorité simple de l'article 25. Cette situation apparaît difficilement acceptable et peut être source de grandes difficultés.

L'article 22-II prévoit, par ailleurs, que *"pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndicat principal nécessitant la majorité mentionnée aux articles 25 ou 26 ou l'unanimité, le président du conseil syndical secondaire ne peut prendre part au vote que s'il dispose d'une délibération de l'assemblée générale du syndicat secondaire se prononçant sur cette décision aux majorités requises par la présente loi"*. Mais encore faut-il que l'assemblée générale du syndicat secondaire ait pu avoir connaissance de l'ordre du jour de l'assemblée principale, ce qui semble très difficile en pratique...

2.1.5. Les délégations de vote

Il est prévu que *"le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée ni recevoir mandat pour représenter un copropriétaire"*. Il convient de souligner, ici, que le texte fait référence aux préposés et non aux salariés, et de rappeler que, selon un récent arrêt de la Cour de cassation, le terme "préposé" peut inclure des personnes non salariées (Cass. civ. 3, 7 mai 2014, n° 13-11.743, FS-P+B N° Lexbase : A5473MLB).

2.2. La tenue des assemblées générales

A noter qu'en vertu de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 (N° Lexbase : L5202A33), lorsque l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndicat, la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire en application de l'article 22. Cette disposition est lourde de sens, puisqu'elle revient à priver un copropriétaire de son droit de vote, en raison de son comportement.

2.3. Les pouvoirs de l'assemblée générale

D'une manière générale, il faut retenir que la loi "ALUR" opère un abaissement des différents seuils de majorités.

Cela se traduit, tout d'abord, par un élargissement considérable du champ d'application de la règle de majorité prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 (N° Lexbase : L4824AH7). Entrent ainsi, notamment, désormais, dans le champ de l'article 24, les décisions relatives :

- aux travaux d'amélioration, dès lors qu'il s'agit de travaux nécessaires à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants ;
- aux modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires ;
- à la création ou l'adhésion à une association foncière urbaine, etc..

Ensuite, s'agissant de l'article 25 (N° Lexbase : L4825AH8), hormis les décisions qui relevaient auparavant de cet article et qui entrent désormais dans le champ de l'article 24, on peut, notamment, relever que l'article 25 a) vise désormais, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges (dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile). A noter, encore, que relève désormais de l'article 25 l'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ; cette nouveauté constitue un changement consi-

dérable ; l'on peut se demander si l'abaissement de majorité concernant de tels travaux ne viendra pas générer des copropriétés en difficulté dans la mesure où cela permettra à des copropriétaires aisés d'imposer des travaux non indispensables à des copropriétaires qui n'auront pas les moyens d'assumer financièrement la charge engendrée.

3. La surélévation de l'immeuble

Le régime de l'article 35 (N° Lexbase : L4841AHR), relatif à la surélévation ou la construction de nouveaux bâtiments, est réformé sur un certain nombre de points.

Tout d'abord, l'alinéa 1er prévoyait que la décision de surélévation ou la construction de nouveaux bâtiments aux fins de créer des nouveaux locaux à usage privatif, par le syndicat, ne pouvait être prise qu'à l'unanimité ; la loi nouvelle prévoit désormais qu'une telle décision peut être prise à la majorité de l'article 26 (N° Lexbase : L4826AH9).

Ensuite, l'aliénation, par le syndicat des copropriétaires, de ce droit de surélévation, relève de la majorité de l'article 26, et même de l'article 25, lorsque le bâtiment est situé dans un périmètre sur lequel est institué un droit de préemption urbain.

Enfin, alors que la loi prévoyait auparavant, en cas de surélévation par le syndicat ou par un tiers bénéficiaire de la cession du droit de surélévation, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur, cet accord n'est plus requis dorénavant. En revanche, lors de la vente des lots nouvellement créés, ou lors de la cession du droit de surélever, les copropriétaires de l'étage supérieur bénéficieront d'un droit de préemption sur les nouveaux locaux, créés ou pouvant potentiellement être créés.

4. Le fonds de travaux

La loi "ALUR" ajoute à l'article 14-2 (N° Lexbase : L5469IGN) un II qui sera applicable à compter du 1er janvier 2017 et qui prévoit qu'il sera constitué un fonds de travaux qui sera alimenté par une cotisation annuelle obligatoire à la charge des copropriétaires, dont le montant fixé par l'assemblée générale ne pourra en aucun cas être inférieur à 5 % du budget prévisionnel. Les cotisations de chaque copropriétaire seront calculées au prorata des charges générales.

Cela soulève deux difficultés : d'une part, *quid* si le fonds est utilisé pour l'amélioration d'un élément d'équipement commun ? Cela peut en effet avoir pour conséquence de faire participer un copropriétaire à des travaux qui pourront s'avérer inutiles pour lui. D'autre part, il est précisé que les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées au lot et sont définitivement acquises au syndicat ; autrement dit, elles ne donneront lieu à aucun remboursement au copropriétaire en cas de mutation.

5. La mutation d'un lot de copropriété

En cas de projet de mutation d'un lot, l'article 20-II (N° Lexbase : L4820AHY) prévoit désormais que le notaire chargé d'établir l'acte de vente doit informer le syndic du projet pour lui demander si l'acquéreur potentiel est déjà copropriétaire dans l'immeuble (personnellement ou par l'intermédiaire d'une société). Si tel est le cas, le syndic doit informer le notaire de la situation de ce copropriétaire par rapport au paiement des charges. Si le copropriétaire est débiteur, la vente ne pourra pas se réaliser, sauf régularisation de sa situation dans un délai de 30 jours.

Par ailleurs, en cas d'opposition du syndicat au prix de vente, en l'absence d'accord entre le vendeur et le syndic sur les sommes restant dues, le notaire versera les sommes frappées d'opposition au syndicat dans un délai de trois mois à compter de l'opposition, sauf contestation judiciaire. Le conseil du vendeur devra donc être très vigilant, puisque l'éventuelle contestation d'une opposition irrégulière devra être introduite impérativement dans ce délai de trois mois.

6. La scission de copropriété

La loi nouvelle prévoit que *"après avis du maire de la commune de situation de l'immeuble et autorisation du représentant de l'Etat dans le département, la procédure [de scission] peut également être employée pour la division en volumes d'un ensemble immobilier complexe comportant soit plusieurs bâtiments distincts sur dalle, soit plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents, pour autant que chacune de ces entités permette une gestion autonome. Si le représentant de l'Etat dans le département ne se prononce pas dans les deux mois, son avis est réputé favorable"*.

L'on peut ici relever une règle contradictoire avec le principe de droit administratif, selon lequel l'absence de réponse de l'administration équivaut à un refus ; or, la loi prévoit ici que l'absence de réponse du préfet vaut accord tacite.