

Gestion immobilière

copropriété 26 mars 2014

Le volet copropriété de la loi ALUR brossé à grands traits

Le titre consacré aux copropriétés modifie de façon importante la loi du 10 juillet 1965. Si certaines dispositions ont une entrée en vigueur différée, d'autres s'appliquent immédiatement.

La copropriété est l'un des grands volets de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) paru au Journal officiel du 26 mars. Destinées avant tout à prévenir les difficultés, les mesures ont un domaine plus vaste et emportent de nombreuses modifications tant de la loi du 10 juillet 1965 que du code de la construction et de l'habitation, même si l'on peut déplorer que les dispositions soient ainsi éparpillées. Les reprises des préconisations du rapport de Dominique Braye, le président de l'Anah, rendu en janvier 2012 sont fréquentes.

Restaurer la confiance dans les relations entre les copropriétaires et leurs syndicats a été également un souci du gouvernement. La rédaction des textes a d'ailleurs fait l'objet de négociations et d'assouplissements au fur et à mesure du processus législatif.

Nous n'évoquons ici que certaines des dispositions adoptées car la loi ALUR fera prochainement l'objet d'un bulletin spécial.

Améliorer l'information

L'amélioration de l'information est considérée comme un outil de prévention des difficultés des syndicats de copropriétaires. L'immatriculation des syndicats, dont l'entrée en vigueur est échelonnée suivant la taille de la copropriété, pour commencer le 31 décembre 2016 et se terminer le 31 décembre 2018, est destinée à favoriser la connaissance du parc par les pouvoirs publics.

L'information des futurs acquéreurs de lots est imposée dès le stade de l'annonce immobilière quelle que soit l'affectation de l'immeuble ou des lots. L'entrée en vigueur de cette obligation est immédiate. Le candidat à l'achat doit notamment avoir connaissance :

- des charges courantes qu'il va avoir à payer et qui vont donc s'ajouter au remboursement de l'emprunt qu'il envisage, la plupart du temps, de contracter pour financer son projet ;
- du fait que le syndicat est placé sous administration provisoire ou fait l'objet d'un plan de sauvegarde (copropriété en difficulté).

Il peut ainsi vérifier que le budget dont il dispose lui permettra de s'acquitter des charges et que sa situation financière ne sera pas mise en péril, non plus que celle du syndicat des copropriétaires.

La liste des informations à annexer aux promesses de vente ou aux actes authentiques de vente de lot ou de fraction de lot situé dans un immeuble à usage total ou partiel d'habitation est allongée. Le délai de rétractation ne court qu'à compter du lendemain du jour où les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble, à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire et l'attestation de superficie et de surface habitable lui ont été communiqués. L'obligation de communiquer la surface habitable ne s'appliquera qu'aux promesses conclues au plus tôt 3 mois après la promulgation de la loi.

Par ailleurs, pour impliquer davantage les copropriétaires, actuels et futurs, dans la vie de leur immeuble, les syndicats auront l'obligation d'établir et de mettre à jour une fiche synthétique d'information regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti. Le contenu de la fiche sera déterminé par décret.

Le diagnostic technique global (DTG) est également un outil d'information destiné à faire prendre conscience aux copropriétaires de la nécessité de réaliser des travaux. Ce document pourra être réalisé, à compter du 1^{er} janvier 2017, à la demande des copropriétaires statuant à la majorité simple.

Modification relatives à la gestion des copropriétés

Les missions du syndic sont redéfinies et étendues. La détermination de la rémunération des syndicats est à nouveau réformée. La loi ALUR renverse l'ancien système et, après avoir posé le principe de la rémunération forfaitaire, dispose que ce ne sont plus les prestations incluses dans le forfait qui sont listées mais celles pouvant ouvrir droit à la perception d'une rémunération complémentaire. Cette liste fera l'objet d'un décret établi en concertation avec le professionnel. Le contrat de syndic devra par ailleurs respecter un modèle type défini par

décret en Conseil d'État.

Sauf pour les petites copropriétés de moins de 16 lots, la nouvelle version de l'article 18 de la loi de 1965 supprime toute possibilité de dérogation à l'ouverture d'un compte séparé. Cette obligation entrera en vigueur dans le délai d'un an à compter de la promulgation de la loi et s'appliquera aux mandats en cours à compter de leur renouvellement.

Indirectement, la loi met en place une autre exception dans la mesure où elle permet aux copropriétaires d'un syndicat composé exclusivement de personnes morales de déroger à certaines dispositions du statut, dès lors que l'immeuble n'est pas affecté à usage d'habitation.

Pour favoriser la transparence diverses mesures ont été adoptées, notamment la mise en concurrence des contrats de syndic préalable à leur désignation ainsi qu'une autorisation des conventions conclues avec des entreprises ayant des liens dont la nature devra être déterminée par décret.

La loi ALUR impose désormais au syndic de soumettre au vote de l'assemblée générale la décision de confier les archives à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat.

Internet fait son entrée dans les relations syndic/copropriétaires. A compter du 1^{er} janvier 2015, les syndics professionnels devront proposer un service extranet offrant aux copropriétaires un accès internet sécurisé aux documents mis en ligne (règlement de copropriété, état descriptif de division, contrat d'assurance de l'immeuble, etc.). Par ailleurs, dès la parution des textes d'application nécessaires, les notifications et mises en demeure seront valablement effectuées par mail sous réserve de l'accord exprès des copropriétaires.

Favoriser la réalisation de travaux

Pour de nombreux travaux, les majorités sont abaissées. Ces dispositions entrent en vigueur dès la parution de la loi.

Relèvent désormais de la majorité simple :

- les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1^{er} de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat (normes de salubrité, de sécurité, d'équipement et de confort et caractéristiques de décence) ;
- les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique (par exemple, un arrêté de péril ou d'insalubrité), notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic ;
- les modalités de réalisation et d'exécution des travaux notifiés dans le cadre d'opération de restauration immobilière (travaux prescrits en vertu de l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme), le vote pourra également porter sur la faculté pour le syndicat d'assurer la maîtrise d'ouvrage sur des travaux notifiés et portant sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné.

Relèvent désormais de la majorité absolue :

- les travaux d'amélioration, d'addition et de transformation ;
- des demandes d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des travaux et études nécessaires à cette individualisation.

Pour ces deux derniers types de décisions, le retour à la majorité simple prévu par l'article 25-1 de la loi n'est pas applicable.

Par faciliter la conclusion de prêt au profit des syndicats de copropriétaires, l'assemblée peut, à la double majorité, autoriser son syndic à déléguer aux établissements de crédit le pouvoir d'opérer directement les prélèvements directement sur les comptes des copropriétaires et celui de procéder aux mesures de

recouvrement en cas d'impayé.

A compter du 1^{er} janvier 2017, un fonds de travaux devra obligatoirement être mis en place pour les immeubles en copropriété à destination partielle ou totale d'habitation à l'issue d'une période de 5 ans suivant la réception des travaux. Dans certains cas, le syndicat pourra être dispensé de créer ce fonds.

Assouplissement optionnel du statut de la copropriété

Partant du constat que pour les syndicats de copropriétaires composés exclusivement de personnes morales dont les immeubles ne sont pas affectés à usage d'habitation, les règles protectrices du statut ne se justifient pas et même entravent la prise de décision, le législateur leur a ouvert la possibilité d'adopter un régime dérogatoire. A la majorité absolue, les membres du syndicat peuvent décider de déroger à l'article 18 de la loi de 1965 et de convenir avec le syndic, dans le cadre de son contrat, de la définition de ses missions, de ses honoraires, de la durée de son mandat, du fonctionnement du compte bancaire qui pourra être unique ou séparé, ainsi que des modalités de perception des fonds.

Dans les copropriétés comportant au plus quinze lots principaux à usage de logements, de bureaux ou de commerce, la loi ALUR permet à l'assemblée des copropriétaires, à la majorité absolue, de voter une délégation de pouvoir pour la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel. Elle permet ainsi la mise en place d'une cogestion avec les membres du conseil syndical.

Pour les syndicats des copropriétaires comportant moins de 10 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces et dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 euros, la loi ALUR facilite le passage à la forme coopérative.

Redressement des copropriétés dégradées

Les dispositifs relatifs aux redressements des copropriétés dégradées et à la prévention des difficultés sont répartis, comme cela était déjà le cas, dans la loi de 1965 et dans le CCH. L'effort majeur a consisté à mieux articuler les outils existants entre eux y compris en y associant les acteurs publics (collectivités territoriales, opérateurs).

Certaines techniques issues des procédures collectives sont importées comme la suspension des poursuites, le recensement et les déclarations de créances, le plan d'apurement des dettes.

Pour renforcer les moyens financiers destinés au redressement, la loi ALUR permet l'effacement des créances et la cession d'éléments d'actif (parties de terrain, lots de copropriété, etc.). Dans ce même but, le bail à réhabilitation et la convention d'usufruit sont adaptés au traitement des copropriétés dégradées.

Par ailleurs, à titre expérimental, pour une période de 10 ans, une procédure d'expropriation portant seulement sur les parties communes est mise en place dans le cadre de la procédure de carence.

La trop grande taille de certains ensembles étant un facteur aggravant, la constitution de syndicat secondaire et la division des syndicats de copropriétaires, y compris en volumes, sont facilitées.

Alexandra Fontin
Dictionnaire permanent Gestion immobilière

► [L. n° 2014-366, 24 mars 2014 : JO, 26 mars](#)

Études concernées