

## Quoi de neuf ?...

Les médias ont beaucoup écrit et parlé des débats parlementaires sur la loi relative à l'habitat.

Cette loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 est parue au Journal Officiel le 24 juillet 1994. Elle est donc désormais applicable, bien que les décrets d'application ne soient pas, pour le moment, publiés. Deux chapitres intéressent plus particulièrement les administrateurs de biens et leurs clients : l'adaptation de la législation des rapports locatifs et de l'amélioration du fonctionnement des copropriétés. Nous traiterons des rapports locatifs lors d'une prochaine Lettre de Loiselet & Daigremont. Nous présentons dans celle-ci les mesures visant à l'amélioration du fonctionnement des copropriétés, c'est-à-dire des modifications apportées à la loi du 10 juillet 1965.

Quatre dispositions majeures sont prises par le législateur :

- 1) L'institution d'un privilège spécial immobilier au profit du syndicat des copropriétaires ;
- 2) L'institution d'une deuxième assemblée générale pour le vote de travaux d'amélioration ;
- 3) Le vote pour la constitution d'une provision spéciale pour travaux ;
- 4) L'administration provisoire des copropriétés en difficulté.

Nous insisterons surtout sur les deux premiers points, qui nous semblent les plus importants.

### Un privilège spécial...

Les difficultés liées au recouvrement des charges de copropriété ont été exposées au législateur depuis de très nombreuses années. Les problèmes économiques actuels rendent celles-ci encore plus aiguës. L'inefficacité relative des modes de recouvrement classiques devenant par ailleurs de plus en plus évidente, il était urgent de prendre des mesures, au moins pour mieux garantir la copropriété d'être payée au moment d'une vente.

Dans la situation que nous connaissons jusqu'alors, le syndicat pouvait, en cas de cession, faire opposition au paiement du prix de la vente au vendeur, si des charges de copropriété restaient dues. Cela ne signifiait pas pour autant que ces charges lui seraient effectivement réglées : le vendeur pouvait demander au juge le cantonnement, c'est à dire la limitation du blocage au montant des sommes réclamées par le syndicat, et ensuite ne pas donner instruction au notaire de les verser, obligeant ainsi le syndicat à introduire une procédure de recouvrement classique.

Pour autant, cette opposition ne changeait rien en matière de garantie, car les créanciers du copropriétaire qui avaient obtenu l'inscription d'une hypothèque sur le bien vendu étaient payés avant le syndicat dans l'ordre des inscriptions : c'est dire l'intérêt que pouvait présenter pour le syndicat l'inscription d'une hypothèque.

Enfin, en cas de vente judiciaire, seule une inscription hypothécaire présentait une garantie réelle, mais pas absolue, dans la mesure où, bien souvent, le prêteur de deniers, c'est à dire la banque, bénéficiait d'une inscription antérieure à celle de la copropriété, forcément inscrite plus tard.

De plus, en raison du retournement du marché immobilier de ces derniers mois, les hypothèques prises peuvent aujourd'hui dépasser la valeur du bien.

Le paradoxe était donc que le prêteur, qui avait apprécié le risque que constituait l'emprunteur et l'avait accepté, était en fait privilégié par rapport à la copropriété qui pouvait se retrouver, bien malgré elle, à compter parmi ses membres un copropriétaire aux ressources insuffisantes.

Pourtant, sauf dans quelques cas, la responsabilité des organismes prêteurs n'a jamais été retenue. Dans un cas cependant, un tribunal a été amené à sanctionner la responsabilité d'une banque.

Celle-ci avait prêté à des acquéreurs aux revenus insuffisants, qui n'ont pu faire face, ni aux remboursements d'emprunt - ce qui était le risque de la banque -, ni aux charges de la copropriété.

La banque avait été payée lors de la vente judiciaire qu'elle avait provoquée, mais pas la copropriété, la totalité du prix ayant été absorbée par la créance de la banque. Cette dernière a été condamnée à payer à la copropriété l'intégralité des charges arriérées. Néanmoins, cette décision intéressante ne peut être transposée dans tous les cas et suppose, quand elle peut l'être, la mise en cause judiciaire (donc longue et coûteuse) de la responsabilité du prêteur.

La nouvelle loi crée un privilège spécial immobilier pour le compte du syndicat des copropriétaires.

Le dispositif est différent en fonction de la nature et de la date des créances du syndicat des copropriétaires.

Pour les créances correspondant aux charges de l'année en cours et des deux dernières années, le syndicat des copropriétaires sera payé avant le vendeur, le prêteur de deniers et, s'il y a lieu, les autres créanciers (à l'exception de l'Etat pour les créances fiscales).

Pour les deux années précédentes (3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> année avant l'année en cours), le syndicat bénéficie toujours d'un privilège spécial.

Mais dans ce cas, il est au même rang que le vendeur et le prêteur de deniers, avec lesquels il est en concurrence.

### GOLD : Signature d'un accord cadre avec la CPCU...

Dans le cadre de l'application de notre Charte Qualité "GOLD", Loiselet & Daigremont vient de signer un accord cadre avec la CPCU (Compagnie Parisienne de Chauffage Urbain).

Cet avenant "groupe", exclusivement au bénéfice de nos clients raccordés au réseau de chauffage urbain de la CPCU, prévoit des améliorations substantielles par rapport aux contrats individuels de cette compagnie. Ceux-ci bénéficieront, entre autres et selon le type d'immeuble : d'un remboursement de l'avance sur consommation, d'une adaptation de la tarification de base CPCU, d'une clause de modération des tarifs à long terme, d'aides financières spécifiques pour les rénovations d'installation, d'un système de télécontrôle, d'une assistance spécifique aux interventions de dépannage, et d'une formation des personnels d'immeubles. Nos clients peuvent demander à leur gestionnaire des informations sur le texte de cet accord cadre GOLD/CPCU.

D'autres avenants sont actuellement en cours de négociation.

Le règlement de chaque créancier s'effectuera au prorata du montant de sa créance. Pour les charges des années antérieures, le syndicat ne bénéficiera pas du privilège spécial immobilier. Il conservera cependant, comme par le passé, l'hypothèque légale qui viendra au rang auquel elle aura été inscrite.

La mise en œuvre de ce privilège sera faite par le biais de l'opposition à la vente adressée par le syndic au notaire par acte extra judiciaire, dans un délai de 15 jours - et non plus de 8 - à compter de la réception de l'avis de mutation.

Ces dispositions entreront en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1995 et seront applicables aux créances nées antérieurement à cette date.

Elles permettront au syndicat des copropriétaires de récupérer des créances devenues aléatoires lorsque les organismes prêteurs avaient une hypothèque d'un meilleur rang.

Si ces dispositions améliorent la sécurité du recouvrement des charges pour les syndicats de copropriété, elles pourront avoir un effet négatif lors de la vente d'un lot pour un copropriétaire même débiteur d'une somme modeste et peu ancienne. Notre responsabilité de syndic nous amènera à engager un certain nombre de démarches qui aura pour effet de retarder la mise à disposition de votre prix de vente et accroîtra les frais de mutation, notamment du fait du recours obligatoire à un huissier pour la délivrance des oppositions.

Nous vous invitons donc, en cas de mutation, à vous rapprocher, quelques jours avant la signature de l'acte, de notre collaborateur en charge de votre dossier afin de régler toutes les sommes qui pourraient encore être dues jusqu'au jour de la mutation. Il vous délivrera le certificat de l'article 20 qui permettra alors au notaire de disposer immédiatement des fonds à votre profit, sous réserve naturellement des droits consentis à d'autres créanciers sur vos lots.

## Les travaux d'amélioration...

Nous indiquions dans une précédente Lettre que la législation sur les votes en assemblée générale donnait une importance considérable aux absents et aux abstentionnistes.

Le fait de ne pas participer, en ne venant pas à l'assemblée et en ne se faisant pas représenter, ou en exprimant un vote d'abstention, revenait à voter contre les résolutions, surtout celles devant être prises aux majorités des articles 25 et 26 de la loi (majorités renforcées).

Nous soulignons que cette situation nous paraissait choquante parce que nous pensons important que de vraies majorités se

dégagent, et que les copropriétaires ne soient pas régies par les abstentionnistes. Nous rappelons, en effet, qu'une absence ou une abstention sont, de fait, comptabilisées comme des votes "contre" et non comme des votes se ralliant à la majorité des votes exprimés, comme le croient souvent les abstentionnistes.

Dans ce contexte, le législateur, soucieux de permettre la réalisation plus aisée de travaux d'amélioration dans les copropriétés, a complété, dans la nouvelle loi, l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 :

*"Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, les décisions concernant :*  
c) *les travaux comportant transformation, addition ou amélioration à l'exception de ceux visés aux e, g, h, et i de l'article 25"*, par l'alinéa suivant :

*"A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, les travaux d'amélioration mentionnés au c) ci-dessus qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité."*

Le c) de l'article 26 de la loi concerne les travaux d'amélioration qui ne sont pas rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires, les travaux d'économie d'énergie, les travaux de mise en conformité réglementaire ou d'accessibilité pour personnes handicapées.

Les conséquences en sont importantes :  
1 - Possibilité d'avoir un deuxième vote lors d'une deuxième assemblée générale pour des travaux d'amélioration au cas où les 2/3 de toutes les voix n'ont pas été atteintes : cela n'existait pas auparavant.  
2 - Pour que cela soit possible, il est nécessaire que, lors de la première assemblée générale, la résolution soumise à la majorité de l'article 26 ait recueilli la majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés.

3 - La deuxième assemblée générale délibérera sur cette même résolution, à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés.

4 - Le nouveau calcul de majorité donne donc résolument une priorité aux copropriétaires qui participent aux assemblées générales par rapport aux non représentés. Le texte continue, malheureusement, à assimiler une abstention, vote qui n'exprime pas d'avis pour ou contre, à un vote "contre".

5 - Cette nouvelle disposition permettra de faire évoluer les immeubles et valorisera le

patrimoine immobilier.

Par ailleurs, le législateur a considérablement augmenté le montant de l'amende civile, payée à l'Etat, à laquelle peut être condamné un copropriétaire qui est amené à agir en justice de manière dilatoire et abusive pour contester une décision d'assemblée générale.

Cette amende pourra être de 20.000 F.

## Provisions spéciales "travaux"...

La nouvelle loi insère dans l'article 18 de la loi de 1965 le texte suivant :

[Le syndic est tenu...] *"de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale, la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir, et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la présente loi."* Cet article de loi précise bien qu'il s'agit de "constituer des provisions spéciales" : il ne s'agit donc pas de vote de travaux ou d'engagement de dépenses.

L'objectif du législateur semble être d'inciter les copropriétés à prévoir les travaux d'entretien ou de conservation de l'immeuble. Cela nécessitera un diagnostic des travaux à prévoir dans les trois années à venir, si cela n'est pas encore fait. C'est une manière d'attirer l'attention des copropriétaires sur la nécessité d'entretenir leurs bâtiments et leurs équipements.

Cette résolution devra être votée lors de l'élection du syndic, et au moins tous les trois ans.

La décision sera prise à la majorité de l'article 25 de la loi, c'est à dire à la majorité absolue des voix du syndicat des copropriétaires.

## Copropriétés en difficulté...

La nouvelle loi prévoit enfin un certain nombre de dispositions en faveur des copropriétés en difficulté, afin d'assurer leur administration provisoire.

Elles s'appliqueront aux copropriétés dont *"l'équilibre financier est gravement compromis"* ou *"dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble"*. Il s'agira principalement de cités à la dérive dans les villes particulièrement touchées par les conditions économiques et le chômage. Le président du tribunal de grande instance pourra être saisi afin qu'il désigne un administrateur provisoire chargé de rétablir la gestion normale de la copropriété.