

Copropriété : un texte de plus...

SERVICES IMMOBILIERS



Loiselet & Daigremont



É D I T O

La gestion des copropriétés demeure l'une des activités les plus encadrées de la vie économique, dans un environnement juridique par ailleurs très contraignant. L'adage « nul n'est censé ignorer la loi », surtout en copropriété, est aujourd'hui devenu une fiction dans le maquis des textes et leur constante évolution.

Un nouveau texte, le décret du 20 avril 2010 modifiant le décret du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965, ajoute encore une nouvelle pierre à un édifice déjà bien chargé...

Il contient néanmoins des dispositions de bon sens, le plus souvent élaborées dans le souci d'une plus grande efficacité et d'une plus large transparence. Nous tenterons, dans ce nouveau numéro de la Lettre, sans vouloir réaliser un relevé exhaustif ni un commentaire de toutes ces dispositions, de rendre aussi claires que possible ces règles nouvelles et leurs conséquences sur le fonctionnement d'une copropriété, dans les aspects qui concernent le plus directement nos clients.

JEAN-PIERRE LOISELET

PHILIPPE LOISELET

→ Un arrêté sur les contrats des syndics de copropriété

Le secrétariat d'état à la consommation a publié, le 19 mars 2010, un arrêté portant sur le contenu minimal des contrats de syndics. Le texte de cet arrêté reprend, pour sa plus grande part, le texte d'un avis émis par le Conseil National de la Concurrence (qui dépend de la DGCCRF) datant de septembre 2007.

Cet avis reprenait lui-même un accord intervenu entre les organisations professionnelles représentatives des syndics et les associations de consommateurs. Cet arrêté est applicable aux contrats conclus à partir du 1^{er} juillet 2010.

Le contrat de syndic de Loiselet & Daigremont, déclaré conforme aux dispositions de l'avis du CNC par la DGCCRF, est mis à jour pour tenir compte des quelques modifications apportées par l'arrêté.

Rappel : copropriété, les textes de base...

Le décret du 17 mars 1967, aujourd'hui complété par le décret du 20 avril 2010, fixe les règles de fonctionnement de la copropriété, alors que la loi du 10 juillet 1965, modifiée à de nombreuses reprises, est le texte fondateur organisant les règles juridiques applicables dans les immeubles bâtis divisés en lots.

Copropriété : un texte de plus...

Le décret du 20 avril 2010 apporte des changements destinés à prendre en considération des modifications législatives, des évolutions jurisprudentielles, ou encore un certain nombre d'observations faites par les professionnels.

Certains d'entre eux étaient attendus à la suite des lois récentes (Loi dite ENL de 2006, portant engagement national pour le logement, ou loi dite Boutin de 2009).

Beaucoup des mesures prises, avant même qu'elles n'aient un caractère obligatoire, étaient déjà appliquées, quelquefois depuis de nombreuses années, par Loiselet & Daigremont. Elles n'apporteront donc, dans les faits, que peu de changements dans votre perception de la gestion de votre copropriété.

Nous avons choisi de commenter le décret du 20 avril en le déclinant par thèmes, plutôt que dans l'ordre chronologique des articles. Nous aborderons donc quatre aspects du texte : les assemblées générales, le syndic, le conseil syndical et les procédures, notamment pour les syndicats de copropriété en difficulté.

01 LES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

C'est au cours des assemblées que les décisions sont prises en copropriété. Un syndicat de copropriété ne peut fonctionner si l'assemblée générale n'est pas réunie chaque année : pour élire ses représentants, adopter son budget ou définir ses choix en matière de travaux.

Le décret établit une exception, dans le cas où l'administrateur provisoire désigné en l'absence d'un syndic régulièrement élu, se trouve investi par le président du Tribunal de grande instance, de tous les pouvoirs de l'assemblée. Il s'agit bien évidemment d'une situation particulière et somme toute, assez peu fréquente.

Dans le fonctionnement normal du syndicat, l'assemblée annuelle obéit à des règles strictes en terme de délai de convocation, d'ordre du jour, de documents à joindre, de contenu de ces documents et de modalités de prises de décisions. L'ensemble de ces dispositions a pour but d'éclairer les choix des copropriétaires sur chacun des sujets traités.

■ L'ordre du jour

L'ordre du jour de l'assemblée générale, établi en concertation avec le conseil syndical, doit être accompagné de plusieurs documents, dont la liste est complétée par le nouveau texte.

Il en est ainsi des projets de résolutions, désormais généralisés à toutes les décisions relevant de la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité des deux tiers des voix). Sont également notifiés, au plus tard en même temps que l'ordre du jour, deux projets de résolution lorsque l'assemblée générale est appelée à délibérer sur la vente judiciaire d'un lot (sur la décision de saisie et la désignation du lot concerné, et sur le prix de vente).

Afin de compléter l'information sur les comptes, le décret prévoit, comme nous le faisons habituellement, de communiquer à chaque copropriétaire le détail de sa quote-part individuelle dans la répartition des charges soumises au vote.

■ La feuille de présence

La feuille de présence à l'assemblée générale doit désormais être complétée par les informations relatives à l'identification des personnes morales (sociétés, associations) propriétaires de lots dans un immeuble, et à celle des mandataires ou des représentants des copropriétaires.

En cas de désignation, par la voie judiciaire d'un mandataire ad hoc, celui-ci doit informer le syndic de sa nomination et de la date de la prise d'effet de son mandat. Il en est de même de l'administrateur légal d'un mineur copropriétaire, en cas d'indivision ou d'usufruit.

Le syndic complète et tient à jour cette liste, qui constituera, avec celle des copropriétaires personnes physiques mentionnant leurs lots et le nombre de voix dont ils disposent, la feuille de présence à l'assemblée générale.

Le syndic délivre des copies des documents dont il assure la conservation. Pour les procès-verbaux d'assemblée, il peut en délivrer des extraits ou la totalité. Dans la pratique, sauf demande particulière, Loiselet & Daigremont délivre des copies intégrales certifiées des procès-verbaux d'assemblées. Pour les annexes du procès-verbal, le syndic doit les délivrer en totalité lorsque la demande de ces pièces lui est faite.

02 LE SYNDIC

La durée maximum du contrat de syndic, fixée par l'assemblée générale, ne peut excéder trois années. Ce contrat est reconductible. Cependant lorsque le syndic, son

conjoint, le compagnon lié par un PACS, leurs parents ou employés ont participé, directement ou indirectement, à la construction de l'immeuble, le mandat ne peut dépasser une année, pendant toute la période de garantie décennale.

Le contrat de syndic fixe sa durée et précise ses dates calendaires de prise d'effet et d'échéance. Auparavant, l'assemblée générale définissait une date de prise d'effet (en général la date de l'assemblée), et prévoyait une limite maximum de temps avant laquelle une nouvelle assemblée devait être convoquée pour statuer sur le renouvellement du mandat. Le texte prévoit désormais que les dates effectives de début et de fin de contrat (dans la limite des trois ans) soient précisées dans le contrat et dans la décision de l'assemblée générale. Il faudra donc que l'assemblée générale se soit tenue avant cette échéance pour délibérer valablement sur le renouvellement du mandat de syndic.

Autre précision relative au syndic : lorsqu'il détient directement ou indirectement une participation dans le capital d'une entreprise qui souhaite contracter avec le syndicat de copropriété, il doit indiquer la nature des liens qui le lie à cette entreprise. Rien de nouveau pour Loiselet & Daigremont, qui communique cette information depuis plusieurs années dans tous ses contrats.

En cas de travaux urgents, le syndic est autorisé, après avoir recueilli l'avis préalable du conseil syndical, à demander une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du ou des devis. Le décret prévoit qu'il ne peut plus demander de nouvelles provisions sans avoir obtenu une décision en assemblée générale, qu'il doit donc convoquer immédiatement.

03 LE CONSEIL SYNDICAL

Le texte précise les modalités de communication des pièces et documents entre le syndic et le conseil syndical. Ainsi, lorsque la communication écrite en vertu d'un texte doit être faite au conseil syndical, elle doit être adressée au président, ou à défaut à chacun de ses membres. Par contre, lorsque la demande de communication émane du conseil syndical, elle doit être faite à chacun de ses membres.

Les dispositions relatives à l'inscription d'une question à l'ordre du jour d'une assemblée générale s'appliquent au conseil syndical. Il semble cependant que l'obligation pour le conseil syndical de rédiger les projets de résolution et d'établir un document précisant la consistance et l'implantation des travaux se heurte, en pratique, aux dispositions qui prévoient que l'ordre du jour est préparé par le syndic en concertation avec le conseil syndical. On voit mal en effet comment l'élaboration en commun de cet ordre du jour par le conseil syndical et le syndic ne comprendrait pas l'élaboration des projets de décision et la constitution du dossier. Il conviendra donc que le syndic s'assure, avant de lancer la convocation, que tous les points demandés par le conseil syndical et leur traduction dans l'ordre du jour correspondent bien aux demandes du conseil syndical.

04 LES PROCÉDURES

■ **Privilège spécial** : le syndicat des copropriétaires bénéficie, à l'encontre des détenteurs de chaque lot, du privilège spécial immobilier lui permettant d'être mieux protégé par rapport à la plupart des autres créanciers. Ce privilège immobilier, qui s'exerce après la vente forcée d'un lot doit permettre le paiement des charges et travaux relatifs à l'année courante et aux quatre années précédentes. Désormais, l'année s'entend au sens d'un exercice comp-

table et non plus au sens de l'année civile. Cette nouvelle précision bénéficiera aux nombreuses copropriétés qui ont un exercice comptable décalé par rapport à l'année civile.

■ **Procédures préventives** : il peut arriver que le nombre des copropriétaires débiteurs et le montant des charges impayées mettent en danger le fonctionnement normal du syndicat des copropriétaires, qui n'est plus alors en mesure d'honorer ses engagements vis-à-vis de ses salariés ou de ses fournisseurs. Le texte prévoit la mise en œuvre d'un dispositif préventif dont la responsabilité de l'exécution incombe au syndic. Cette procédure qui ne comprend pas moins de 11 dispositions :

- Définition de la notion d'impayé : somme devenue exigible et impayée dans le mois précédent la date de clôture de l'exercice.
- Le président du TGI à saisir en vue de la désignation du mandataire ad hoc est celui du lieu de situation de l'immeuble.
- A la clôture des comptes, lorsque les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles, le syndic doit en informer le conseil syndical en adressant à chacun de ses membres l'état des impayés avant répartition.
- Lors de la saisine du président du TGI, le demandeur doit en informer le préfet du département et le maire de la commune, en leur envoyant une copie de la requête ou de l'assignation.
- Lorsque ce sont des copropriétaires ou un créancier qui souhaitent enclencher cette procédure, la saisine du président du TGI est faite par la voie d'une assignation contre le syndicat.
- Dans tous les cas de saisine (syndic, copropriétaires, créancier), le demandeur doit apporter les pièces justifiant sa demande.
- Avant de rendre sa décision, le président du TGI peut entendre un membre du conseil syndical. Mais c'est une option et non une obligation.
- Lorsque la procédure a été initiée par des copropriétaires ou créancier, l'ordonnance rendue n'est pas exécutoire de droit à titre provisoire.
- Le mandataire ad hoc désigné doit communiquer l'ordonnance aux copropriétaires par remise contre émargement ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
- Le mandataire ad hoc peut être autorisé à se faire assister, à ses frais, par un technicien sur une question particulière.
- Le syndic informe les copropriétaires, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre émargement, qu'ils peuvent prendre connaissance du rapport du mandataire ad hoc à son bureau ou en tout autre lieu fixé par l'assemblée générale, pendant les heures ouvrables, dans le mois qui suit. Les copropriétaires qui le souhaitent peuvent demander au syndic de leur adresser, à leurs frais, une copie complète ou partielle du rapport.

Pour inscrire un sujet à l'ordre du jour d'une assemblée générale...

La loi prévoit que tout copropriétaire peut demander l'inscription d'une question à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Pour cela, il doit notifier au syndic en même temps que sa demande, le ou les projets de résolutions lorsque cette notification est requise par la loi.

Le cas le plus fréquent est l'autorisation donnée à un copropriétaire d'effectuer à ses frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble. Dans ce cas, le copropriétaire, outre les documents techniques et parfois administratifs nécessaires, doit désormais notifier au syndic un projet de décision dans les termes exacts soumis à la délibération de l'assemblée générale.

Le demandeur devra également accompagner son dossier d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux envisagés. Afin que cette règle reste présente à l'esprit de chacun des copropriétaires, le syndic devra le leur rappeler lors de l'envoi des appels de fonds.