

COPROPRIÉTÉ : LA NOUVELLE RÉGLEMENTATION

La réglementation de la copropriété vient d'être modifiée par le décret du 20 avril 2010¹. Le texte semble avoir deux objectifs : protéger des copropriétaires mieux informés et encadrer les syndicats. Afin d'en faciliter la présentation, les principales mesures ont été regroupées en six thèmes : les organes de la copropriété, l'encadrement du syndic, l'organisation des assemblées générales, les décisions prises, les épreuves touchant la copropriété et les incidences sur les copropriétés en difficulté.

Outre ces dispositions éparses, qui entreront en vigueur le 1^{er} juin, le décret modifie certains éléments en matière d'HLM et de résidences services, dont l'entrée en vigueur est fixée au 1^{er} novembre 2010 et qui ne feront pas l'objet de développements dans la présente étude.

Pour des facilités de lecture, nous ferons référence aux articles modifiés du décret de 1967². Tous les textes législatifs et réglementaires cités sont disponibles sur <www.legifrance.gouv.fr>.

I – LES MESURES TOUCHANT LES ORGANES DE LA COPROPRIÉTÉ

Le décret du 20 avril 2010 réaffirme la nécessaire information des copropriétaires. Par ailleurs, le rôle du conseil syndical est précisé.

A. La tenue d'une liste des copropriétaires

Le syndic doit établir et tenir à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent (article 32 du décret de 1967). Cette obligation visait auparavant les seules personnes physiques.

Désormais, cette obligation concerne également les personnes morales. La liste doit indiquer leur forme, leur dénomination, leur siège social et l'organe qui les représente légalement ou statutairement.

De plus, doivent être mentionnés :

- l'existence d'une mesure de protection du copropriétaire faisant suite à une mesure de tutelle ou de curatelle ;
- la désignation d'un mandataire spécial, d'un mandataire de protection future ou d'un mandataire ad hoc ;
- le nom de l'administrateur légal d'un mineur copropriétaire ;
- le nom du mandataire commun en cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot de copropriété ;
- le nom du mandataire qui gère ou administre un lot à effet posthume.

Notons que la possibilité de communiquer cette liste à des copropriétaires fait l'objet de d'incertitudes.

¹ Décret n° 2010-391 du 20 avril 2010 modifiant le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

² Décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

B. Le conseil syndical

L'article 26 du décret de 1967 dans sa nouvelle rédaction précise deux points importants :

1. Lorsqu'une communication écrite doit être faite au conseil syndical, elle est valablement faite à la personne de son président, lorsqu'il en a été désigné un ou, à défaut, à chacun de ses membres. Lorsque la communication est **demandée** par le conseil syndical, elle est faite à chacun de ses membres.

2. L'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec le conseil syndical. À cette occasion, nous pouvons rappeler que la réunion du conseil syndical précédant l'assemblée générale constitue une tâche de gestion courante, conformément à l'arrêté du 19 mars 2010 modifiant l'arrêté du 2 décembre 1986 relatif aux mesures de publicité des prix applicables dans certains secteurs professionnels.

II – L'ENCADREMENT DU SYNDIC

Le texte encadre un peu plus le syndic pour sa mission ordinaire (conclusion du contrat ou d'une convention avec des tiers, détention des archives). Il en est de même dans certains cas plus exceptionnels comme, par exemple, lors d'une éventuelle désignation judiciaire ou lors de l'exercice de sa mission de façon provisoire.

A. L'absence de nomination d'un syndic par l'assemblée générale

À défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoqués à cet effet, le président du tribunal de grande instance désigne le syndic par ordonnance sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires ou sur requête d'un ou plusieurs membres du conseil syndical (article 46 du décret de 1967).

Le décret de 2010 ajoute que *« la même ordonnance fixe la mission du syndic et la durée de celle-ci ; la durée de cette mission peut être prorogée et il peut y être mis fin suivant la même procédure »*.

B. La mention des dates de prise d'effet et d'échéance de la mission du syndic

L'article 29 du décret de 1967 précise que le contrat de mandat du syndic fixe sa durée, sa date de prise d'effet ainsi que les éléments de détermination de sa rémunération.

Le contrat doit désormais indiquer **les dates calendaires de prise d'effet, mais également d'échéance.**

C. Les sommes exigibles par le syndic, et notamment par le syndic provisoire

L'article 35 du décret de 1967 prévoit désormais que :

1. Lors de la mise en copropriété d'un immeuble, le syndic provisoire peut exiger le versement d'une provision, lorsque celle-ci est fixée par le règlement de copropriété, pour faire face aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties et équipements communs de l'immeuble.

2. Lorsque cette provision est consommée ou lorsque le règlement de copropriété n'en prévoit pas, le syndic provisoire peut appeler auprès des copropriétaires le remboursement des sommes correspondant aux dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, et ce jusqu'à la première assemblée générale réunie à son initiative qui votera le premier budget prévisionnel et approuvera les comptes de la période écoulée.

D. La conclusion d'une convention entre le syndicat et le syndic (et autres)

L'assemblée générale doit absolument donner son accord pour toute **conclusion de convention** entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus,

la personne liée à lui par un pacte civil de solidarité (pacs) ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale (article 39 du décret de 1967).

Le décret de 2010 réaffirme ce principe de manière plus claire.

Par ailleurs, le texte **renforce l'information** des copropriétaires en imposant au syndic de préciser la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention.

E. La détention des archives par le syndic

Plusieurs points de la réglementation concernent les archives de la copropriété (articles 33 et 33-2 du décret de 1967).

Tout d'abord, quelques précisions techniques :

- S'agissant du diagnostic technique, le décret a ajouté un pluriel pour tenir compte de la multiplication des diagnostics. Par ailleurs, le syndic effectue des copies ou extraits des procès-verbaux des assemblées générales et des annexes **qu'il devra désormais certifier conformes.**

- D'autre part, le décret précise expressément que la conservation et la gestion des archives sont comprises dans la **mission ordinaire** du syndic. L'arrêté du 19 mars 2010, cité ci-dessus, prévoyait déjà qu'est une tâche de gestion courante *« la détention, conservation des archives utiles dans le cadre de la gestion courante de l'immeuble [il convient de préciser expressément leur nature, leur volume et leur ancienneté], notamment les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état de division, les procès-verbaux des assemblées générales, les contrats de travail des préposés du syndicat, les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en œuvre, les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble dont les délais de contestation ne sont pas révolus, les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs, ainsi que toute pièce administrative datant de moins de deux ans »*. Le décret va donc plus loin que l'arrêté en ne distinguant pas entre archives utiles et archives dormantes. Détenir et conserver **l'ensemble** des archives constitue une mission de gestion courante du syndic. Il est regrettable que le décret n'ait pas ajouté que la mise à disposition des archives relevait également de la gestion courante.

Enfin, l'ancien syndic, s'il a fait le choix de confier tout ou partie des archives du syndicat des copropriétaires à un prestataire spécialisé, est tenu d'informer le prestataire du changement **en communiquant les coordonnées** du nouveau syndic.

Mais le décret précise que **cette obligation n'est pas suffisante.** L'ancien syndic est également tenu de transférer les documents et archives du syndicat au nouveau syndic. Rappelons que l'arrêté de 2010 précise que la transmission des archives au successeur constitue une mission de gestion courante, de même que l'élaboration et la transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises.

III – L'ENVOI DE L'ORDRE DU JOUR DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

De nouveaux documents doivent être joints à l'ordre du jour d'une assemblée générale.

A. De nouveaux documents lors de l'envoi de l'ordre du jour par le syndic

Désormais (article 11 du décret de 1967), le syndic devra notifier, lors de l'envoi de l'ordre du jour, en plus des pièces déjà obligatoires :

- les conclusions du rapport du mandataire ad hoc (procédure d'alerte) lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal de grande instance en vertu de l'article 29-1 B de la loi du 10 juillet 1965 (voir pages suivantes) et que l'assemblée générale est appelée à statuer sur les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport;
- les projets de résolution mentionnant, d'une part, la saisie immobilière d'un lot, d'autre part, le montant de la mise à prix, ainsi que le montant des sommes estimées définitivement perdues, lorsque l'assemblée générale est appelée à autoriser le syndic à poursuivre la saisie immobilière d'un lot;
- le projet de convention et l'avis du conseil syndical sur le projet de convention de services ou la teneur de la délégation pour les décisions relatives à la gestion courante de ces services spécifiques;
- la situation financière du ou des services dont la suppression est envisagée.

Pour l'information des copropriétaires, sont également joints :

- le compte rendu de l'exécution de la mission du conseil syndical et le bilan établi par le conseil syndical dans les résidences services. Il semble donc que ce document doive prendre une forme écrite (une incertitude existait auparavant à ce sujet) ;
- en vue de l'approbation des comptes par l'assemblée générale, le projet d'état individuel de répartition des comptes de chaque copropriétaire.

B. La forme de l'inscription par un copropriétaire ou par le conseil syndical d'une question à l'ordre du jour

Désormais, le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour doivent accompagner leur demande au syndic des documents suivants (article 10 du décret de 1967) :

- un projet de résolution lorsque cette notification est requise pour statuer notamment sur : les modalités de versement des provisions; des dépenses pour travaux; l'ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé; des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite; une décision adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires; des travaux d'amélioration; la création de nouveaux locaux à usage privatif; un droit accessoire; l'amélioration ou addition par rapport à l'état antérieur à un sinistre; et l'autorisation, s'il y a lieu, du syndic à introduire une demande en justice (alinéas 7° et 8° I de l'article 11 du décret de 1967) ;
- un document précisant l'implantation et la consistance des travaux, lorsque le projet de résolution porte sur l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble.

À l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle ces éléments.

IV – LES DÉCISIONS DE LA COPROPRIÉTÉ

Le décret réaffirme le pouvoir décisionnaire de l'assemblée générale en élargissant son information.

A. La mise en concurrence des marchés de travaux et des contrats

Le deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire avant la prise de décision.

Le décret d'avril 2010 (article 19-2 du décret de 1967) précise la notion de mise en concurrence :

«La mise en concurrence pour les marchés de travaux et les contrats autres que le contrat de syndic, lorsque l'assemblée générale n'en a pas fixé les conditions, résulte de la demande de plusieurs devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises.»

Ainsi, le décret de 2010 étend la possibilité de mise en concurrence obligatoire à tous les contrats, à l'exception du contrat de syndic. Auparavant, seuls les marchés de travaux et les contrats de fournitures étaient concernés.

B. L'encadrement des honoraires pour l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble

Le décret de 1967 (article 37) prévoit une procédure d'urgence pour l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble. Le syndic peut y faire procéder, de sa propre initiative. Il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale.

Par dérogation aux dispositions de l'article 35 (fixant les sommes pouvant être exigées par le syndic), il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical s'il en existe un, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Mais il ne peut dorénavant demander de nouvelles provisions pour le paiement des travaux qu'en vertu d'une décision de l'assemblée générale qu'il doit convoquer immédiatement et selon les modalités prévues par le deuxième alinéa de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

V – LES DIFFICULTÉS TOUCHANT UN COPROPRIÉTAIRE

Des événements difficiles peuvent affecter une copropriété, comme l'existence d'impayés importants, voire la remise en cause de la pérennité de la copropriété. Le décret précise deux points importants en ces matières. La période des créances faisant l'objet du privilège du syndicat créancier est précisée. Par ailleurs, le syndic peut agir en justice au nom du syndicat, sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, dans deux nouveaux cas.

A. Le décret précise la période des créances faisant l'objet du privilège du syndicat créancier

Le syndicat de copropriétaires fait partie des créanciers privilégiés du lot vendu au titre de l'article 2374 du code civil relatif aux créanciers privilégiés sur un immeuble, et ce pour les créances relatives à l'année courante et aux quatre dernières années échues. Auparavant, l'année s'entendait de l'année civile comptée du 1^{er} janvier au 31 décembre. Désormais (article 5.2 du

décret de 1967), l'année s'entend de l'exercice comptable au sens de l'article 5 du décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires.

B. De nouvelles actions en justice du syndic dispensées d'une autorisation de l'assemblée générale

Par principe, le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale (article 55 du décret de 1967).

Certaines dérogations sont cependant prévues. Le décret de 2010 vient en ajouter deux nouvelles :

- dans le cadre de la procédure relative aux copropriétés en difficulté, lorsque le président du tribunal de grande instance est saisi;
- dans le cadre de la procédure de sauvegarde d'un immeuble, pour assurer sa conservation ou la sécurité des occupants.

VI – LES INCIDENCES SUR LES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ

Une procédure spéciale existe pour les copropriétés en difficulté, décrite aux articles 29-1 A et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. Dans ce cadre, un administrateur provisoire est désigné par le président du tribunal de grande instance (TGI) afin de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.

Depuis la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (Molle), une procédure d'alerte vise les copropriétés fragiles afin d'essayer de résoudre les difficultés les affectant et ainsi de prévenir leur aggravation. Le président du TGI saisi désigne un mandataire ad hoc chargé de rédiger un rapport présentant l'analyse de la situation financière du syndicat des copropriétaires et de l'état de l'immeuble, les préconisations faites pour rétablir l'équilibre financier du syndicat et, le cas échéant, assurer la sécurité de l'immeuble, ainsi que le résultat des actions de médiation ou de négociation qu'il aura éventuellement menées avec les parties en cause.

Le décret du 20 avril 2010 précise certains éléments pour ces deux procédures qui sont réellement complémentaires.

A. La procédure d'alerte

La procédure d'alerte vise les copropriétés où les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles à la clôture des comptes conformément aux articles 14-1 et 14-2 de la loi de 1965 (introduction d'une sous-section « Procédure préventive » dans le décret de 1967).

1. L'appréciation de la fragilité de la copropriété, à l'origine de la procédure préventive

Le décret de 2010 (article 61-2 du décret de 1967) définit plus précisément les impayés : « ne sont pas considérées comme impayées les sommes devenues exigibles dans le mois précédant la date de clôture de l'exercice ».

2. Le tribunal compétent

Le texte (article 61-3 du décret de 1967) précise que la demande tendant à la désignation d'un mandataire ad hoc est portée devant le président du TGI du lieu de situation de l'immeuble.

3. La demande tendant à la désignation d'un mandataire ad hoc

Si la demande est faite en application du deuxième ou du troisième alinéa de l'article 29-1 A de la loi du 10 juillet 1965, c'est-à-dire par des copropriétaires ou des créanciers, il est dit que le président du TGI est saisi par la voie d'une assignation dirigée contre le syndicat, dans les conditions prévues à l'article 485 du code de procédure civile (article 61-6 du décret de 1967). Elle est accompagnée des pièces de nature à justifier la demande (article 61-7 du décret).

En outre, le jugement n'est pas exécutoire de droit à titre provisoire. Il doit donc préciser cet élément, l'avocat doit le demander (article 61-8 du décret).

4. Qui doit être informé de la situation ?

Le conseil syndical (article 61-4 du décret de 1967)

L'article 29-1 A de la loi de 1965 prévoit que « lorsqu'à la clôture des comptes les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles, le syndic en informe le conseil syndical et saisit sur requête le président du tribunal de grande instance d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc ».

Le décret de 2010 indique que c'est l'état des impayés avant répartition à la date de la clôture de l'exercice comptable qui doit être adressé sans délai par le syndic à chacun des membres du conseil syndical.

Les instances publiques (article 61-5 du décret de 1967)

Dans le cadre de cette procédure, le représentant de l'État dans le département, le maire de la commune où est implanté l'immeuble et, le cas échéant, le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat sont informés de la saisine par le ou les demandeurs.

Le décret précise également que l'information est assurée par l'envoi d'une copie de la requête ou de l'assignation.

5. Les auditions

Avant de statuer, le président du TGI peut entendre tout membre du conseil syndical (article 61-7 du décret de 1967).

6. L'assistance du mandataire ad hoc

Le président du TGI peut autoriser le mandataire ad hoc, à la demande de celui-ci et à ses frais, à se faire assister de tout technicien pour l'accomplissement de sa mission, sur une question particulière (article 61-10 du décret de 1967). Cette précision a l'avantage d'éviter des frais inutiles pour une copropriété déjà en difficulté.

7. L'information des copropriétaires de la décision judiciaire

L'ordonnance

L'ordonnance désigne le mandataire ad hoc (article 61-9 du décret de 1967). Celui-ci doit sans délai porter à la connaissance des copropriétaires l'ordonnance qui l'a nommé, par remise contre émargement ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Cette communication reproduit le texte de l'article 490 du code de procédure civile lorsque le président a statué comme en matière de référé, ou celui de l'article 496 du même code s'il a statué sur requête.

Le rapport

Le syndic informe les copropriétaires qu'ils peuvent prendre connaissance du rapport du mandataire ad hoc dans les conditions de l'article 62-12 du décret de 1967. Une copie de tout ou partie du rapport est adressée par le syndic aux copropriétaires qui en font la demande, aux frais de ces derniers (article 61-11 du décret).

B. La procédure applicable aux copropriétés en difficulté

Le décret vient préciser certaines modalités de cette procédure : les applications pour les assemblées générales et la communication du compte rendu de la mission de l'administrateur provisoire.

1. L'assemblée générale (AG)

La tenue de l'AG (article 7 du décret de 1967)

Le décret vient préciser que le principe selon lequel « dans tout syndicat de copropriété, il est tenu, au moins une fois chaque année, une assemblée générale des copropriétaires » ne s'applique pas lors de la désignation d'un administrateur provisoire.

La convocation

En fonction des missions qui sont dévolues à l'administrateur provisoire, l'assemblée générale est convoquée par le syndic ou par l'administrateur. Les dispositions de l'article 8 du décret relatives à la convocation des assemblées générales ne sont pas applicables lorsque l'administrateur provisoire est investi de sa mission.

D'autre part, en fonction des pouvoirs dévolus à l'administrateur provisoire, il est maintenu la possibilité ou non – s'il n'existe pas de conseil syndical, si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée – pour tout copropriétaire de provoquer ladite convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret de 1967.

Le président de l'assemblée générale

Le président de l'AG doit être désigné au début de chaque réunion, sous réserve des dispositions relatives à la procédure des copropriétés en difficulté.

2. Le rapport de l'administrateur provisoire

Le décret de 1967 prévoit que l'administrateur provisoire du syndicat rend compte par écrit de sa mission au président du TGI à la demande de celui-ci et, en tout état de cause, à la fin de sa mission. Il dépose son rapport au secrétariat-greffe de la juridiction qui en adresse une copie au procureur de la République et au syndic désigné.

Désormais, il devra également le communiquer **au président du conseil syndical** lorsqu'il en a été désigné un ou, à défaut, à chacun de ses membres.

Virginie Potiron

À lire également

La première partie de notre étude juridique sur la loi Molle est téléchargeable à l'adresse : < www.conso.net/bases/5_vos_droits/1_conseils/1525-loi_logement_1_458.pdf >.