

LA COPROPRIETE

Fonctionnement de la copropriété (art. 17, 18 et 20 ; 18-1-A 18-2, 20, 18 et 8 de la loi n° 65-557 du 10 juil. 1965 sur le statut de la copropriété des immeubles bâtis)

1/ Les honoraires spécifiques du syndic pour travaux sont désormais encadrés. Le syndic ne pourra les réclamer que s'il respecte les conditions cumulatives suivantes : les honoraires spécifiques ne peuvent concerner que les dépenses hors budget visées à l'article 14-2 de la loi de 1965 (soit les dépenses pour travaux listés à l'article 44 du décret du 17 mars 1967), et votées par l'assemblée générale en application des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 de la loi de 1965.

Le vote de ces honoraires doit alors intervenir lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, en respectant les mêmes règles de majorité.

2/ Le syndic est le gardien des archives du syndicat des copropriétaires. En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de les remettre au nouveau syndic dans le mois qui suit la cessation de ses fonctions.

La nouvelle loi encadre une pratique fréquente des syndics, qui consiste à confier leurs archives à des prestataires extérieurs spécialisés. Ainsi, quand l'ancien syndic confie les archives à un prestataire spécialisé, il doit dans ce même délai d'un mois, informer le prestataire du changement de syndic en fournissant les coordonnées du nouveau syndic.

3/ Il est conféré aux copropriétaires un droit de priorité de deux mois sur la vente d'un lot de copropriété exclusivement à usage de stationnement.

Ce droit de priorité ne concerne que les immeubles dont le permis de construire a été délivré conformément au plan local d'urbanisme (PLU) ou d'autres documents d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement et, pour lesquels le règlement de copropriété intègre une clause selon laquelle la vente d'un lot exclusivement à usage de stationnement confère un droit de priorité aux copropriétaires.

Le propriétaire d'un lot à usage d'aire de stationnement doit préalablement à cette vente informer le syndic de son intention de vendre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant le prix et les conditions de vente. Il appartient ensuite au syndic d'en informer aux frais du vendeur et sans délai chaque copropriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette information vaut offre de vente valable pendant deux mois à compter de sa notification.

Problème ou question très pratique : qui supportera les énormes frais de notification quand la copropriété comprendra plusieurs centaines de copropriétaires ?

Injonctions de ravalement de façade (art. 21, L. 132-3 du CCH)

Une obligation légale de ravalement est imposée tous les 10 ans sur injonction faite au propriétaire par l'autorité municipale (CCH, art. L. 132-1). A défaut de réalisation des travaux dans un délai de six mois, le maire prend un arrêté municipal notifié au propriétaire le sommant d'effectuer les travaux dans un délai qu'il détermine, et qui est au maximum d'un an. Aussi, pour les immeubles en copropriété, tant l'injonction que l'arrêté municipal devaient

être notifiés à chacun des copropriétaires pris individuellement. Cette procédure, jugée trop lourde pour la commune, a été assouplie.

Désormais, la notification aux copropriétaires par le maire est valablement faite au seul syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic, ce dernier étant chargé d'en informer sans délai chaque copropriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception.

Adaptation du règlement de copropriété aux évolutions législatives (art. 22, 49 de la loi du 10 juil. 1965)

On sait que l'établissement ou la modification d'un règlement de copropriété doit être voté à la majorité des membres du syndicat représentant les deux tiers des voix prévue par l'art. 26 de la loi du 10 juil. 1965) et que cette règle avait été assouplie pour faciliter l'adaptation des règlements de copropriété aux évolutions législatives, notamment en raison des nouveautés instaurées par la loi SRU du 13 décembre 2000 : les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives intervenues depuis son établissement réalisées avant le 13 décembre 2008 bénéficiaient d'une fiscalité favorable, et d'une prise de décision à une majorité assouplie.

La règle est pérennisée : les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement peuvent désormais se faire sans limitation de durée à la majorité prévue à l'article 24 de la loi de 1965.

Les dispositions sur la fiscalité allégée de l'opération sont reconduites.

Majorité requise pour la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation de son logement (art. 24, 26 f de la loi du 10 juil. 1965)

La jurisprudence dominante considérait que la suppression du poste de concierge dont l'existence était prévue au règlement de copropriété devait être votée à l'unanimité (Cass. Civ. 3e, 28 juin 1995). Au contraire, si rien n'était prévu au règlement de copropriété et que la destination de l'immeuble n'était pas altérée par sa suppression, l'unanimité n'était pas requise, les décisions pouvant alors être prises à la double majorité de l'article 26 de la loi de 1965.

La nouvelle loi énonce que les décisions relatives à la suppression du poste de concierge ou de gardien, et à la mise en vente de son logement, sont désormais prises à la majorité de l'article 26, soit la double majorité des membres du syndicat représentant les deux tiers des voix.

La loi impose toutefois deux conditions cumulatives :

- le logement affecté au poste de concierge ou de gardien appartient au syndicat,
- les décisions visées ne doivent pas porter atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives de l'immeuble.

Ces restrictions, en particulier la seconde, ne sont pas de nature à éviter les contentieux.

Traitement des copropriétés en difficultés (art. 19, 29-1-1, 29-1-B, 29-1 et 23 de la loi du 10 juil. 1965, L. 615-6 à 8 du CCH)

1/ Un régime de sauvetage des copropriétés en difficulté, existant depuis une quinzaine d'années, permet la nomination par le tribunal de grande instance (TGI) d'un administrateur provisoire, celui-ci devant prendre les mesures nécessaires en vue du rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. Ce n'est qu'une faculté et non une obligation.

La nomination est faite sur requête ou en référé à la demande du syndic, des copropriétaires représentant au moins 15% des voix du syndicat ou du Procureur de la République. Le TGI garde la maîtrise de la procédure, et l'administrateur peut se faire assister d'un tiers désigné par le tribunal. L'inconvénient de cette procédure se trouvait dans le fait qu'elle n'était mise en place qu'une fois les difficultés avérées, c'est-à-dire quand l'équilibre financier du syndicat se trouvait gravement compromis et qu'il était dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble en copropriété.

La loi MLE met en place une procédure d'alerte préventive qui doit intervenir en amont des situations de crise.

Lorsqu'à la clôture des comptes, les impayés dépassent 25 % des sommes exigibles au titre des articles 14-1 et 14-2, le syndic doit en informer le conseil syndical, puis saisir le Président du TGI sur requête d'une demande de désignation d'un mandataire *ad hoc*. Il s'agit des sommes exigibles au titre du budget prévisionnel (dépenses courantes) et des dépenses hors budget (travaux listés à l'article 44 du décret du 17 mars 1967).

La saisine est dans ce cas obligatoire pour le syndic. Si le syndic n'agit pas dans le délai d'un mois à compter de la clôture des comptes, les copropriétaires représentant 15 % des voix du syndicat peuvent saisir en référé le président du TGI d'une telle demande. La saisine en référé du Président du TGI peut également se faire à l'initiative d'un créancier dont les factures d'abonnement et de fourniture d'eau ou d'énergie ou les factures de travaux - votées et exécutées - restent impayées depuis six mois. Le créancier doit avoir envoyé au préalable au syndic un commandement de payer resté infructueux.

À la différence de celle de la nomination de l'administrateur provisoire, le Procureur de la République est écarté de cette procédure préventive, dès lors qu'il n'a pas la faculté de saisir le Tribunal.

Le demandeur doit informer le Maire de la commune où est implanté l'immeuble, le Préfet et le Président de l'organe délibérant de l'EPCI compétent s'il existe de la saisine du Tribunal.

Le mission du mandataire *ad hoc* est une mission spécifique, dès lors qu'il intervient à titre préventif en vue de résoudre des difficultés de trésorerie avérées. Sa mission reste déterminée par le Président du TGI. Au travers d'un rapport qu'il remettra au Président du TGI dans un délai de trois mois (renouvelable une fois), il doit désormais :

- procéder à une analyse de la situation financière du syndicat et de l'état de l'immeuble ;
- élaborer des préconisations pour rétablir l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires ;

- assurer la sécurité des occupants de l'immeuble ;
- présenter le résultat des actions de médiation ou négociation éventuellement menées avec les parties en cause.

Son rapport est alors transmis par le greffe :

- au syndic (qui devra inscrire à la prochaine assemblée générale des copropriétaires les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport) ;
- au conseil syndical ;
- au représentant de l'État dans le département ;
- au Maire de la commune du lieu du logement concerné ou au président de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière d'habitat s'il existe.

Enfin, les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport doivent être inscrits à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Il appartient au Président du TGI de préciser dans l'ordonnance rendue, l'imputation des frais afférents à la mission du mandataire ad hoc.

La mission de l'administrateur provisoire est renforcée. Sa mission ne peut être inférieure à douze mois, mais il appartient toujours au Président du TGI de fixer la durée de cette mission. Auparavant, il fixait cette durée de manière discrétionnaire sans avoir à respecter de durée minimale.

2/ Par ailleurs dans les immeubles collectifs et notamment dans les copropriétés en difficulté, dès lors que le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires est dans l'incapacité d'exercer ses missions de gestion et d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité des occupants en raison de graves difficultés financières, l'état de carence pouvait être déclaré, celui-ci pouvant conduire à l'expropriation de l'immeuble.

Le Maire et le Président de l'EPCI compétent ont la possibilité d'initier une procédure d'état de carence en saisissant sur requête ou en référé le Président du TGI. L'inconvénient de cette procédure tenait au fait qu'ils n'étaient informés de l'issue de leur démarche qu'une fois la décision du juge rendue sans pouvoir être associés à la procédure judiciaire.

Désormais, leur information intervient en amont, les résultats de l'expertise devant désormais leur être notifiés.

En outre le représentant de l'État dans le département est associé à la procédure de déclaration de l'état de carence : les résultats de l'expertise doivent lui être notifiés, et l'ordonnance de carence du Président du TGI lui être transmise.