

# LES 62 PRINCIPAUX APPORTS DE LA LOI ALUR

On aurait pu intituler ce dossier « **Le verre à moitié plein / le verre à moitié vide** » ou même - puisque madame le ministre DUFLOT est présidente du parti des « **Verts** » : « **Le vert à moitié plein / le vert à moitié vide** ».

Hé oui ! Après plus d'une année de négociations et alors que nous avons naïvement pensé que Madame DUFLOT allait porter une loi jusqu'au bout qui rééquilibrerait vraiment les rapports entre les syndic professionnels et les copropriétaires, nous avons été consternés de voir que la ministre du Logement avait « **reculé** » fin décembre 2013, sur quatre points importants, dont le compte séparé. Voici le verre à moitié vide.

Sur beaucoup d'autres points - heureusement et c'est là le verre à moitié plein - notre action (voire notre obstination) a été payante, souvent grâce à la mobilisation de nos adhérents.

Mais que de travail, que d'énergie !

Dans ce dossier nous vous présentons :

- 1.** un tableau très synthétique des dispositions nouvelles introduites en copropriété par la loi ALUR ;
- 2.** des « **focus** » concernant certains points précis, dont les reculs de Madame DUFLOT.

Nous avons, pour chaque grande disposition, d'une part fait état soit de notre grande satisfaction 😊😊😊 soit, au contraire, de notre grande insatisfaction 😞😞😞. Mais nous avons également essayé d'indiquer les mesures qui doivent souvent **TOUT** à l'action de l'ARC (dans ce cas, nous avons mis notre logo). Ceci, non pas par forfanterie, mais pour que les adhérents de l'ARC et de l'UNARC puissent bien mesurer l'efficacité de nos actions et le niveau de notre implication à tous.

Nous allons par ailleurs rééditer notre guide aux Editions VUIBERT, « **La copropriété en 300 questions** » (ce sera la 12<sup>ème</sup> édition), non seulement en y intégrant de façon détaillée et au fur et à mesure des 32 chapitres **TOUTES** les innovations évoquées dans ce dossier, **mais aussi un gros chapitre spécial où nous commentons toutes ces innovations.**

Cependant, comme nous le disons dans ce dossier, un travail important nous attend encore maintenant : celui de la négociation des décrets. Mais, comme disait Kipling, « **ceci est une autre histoire...** ».





## Les 62 principaux apports de la loi ALUR par thème


### Explications :


Avant chaque disposition nous avons mis une double information visuelle :


1. une concernant l'appréciation globale que nous portons sur la mesure :


 : nous sommes très, très sceptiques


 : nous sommes très sceptiques


 : nous sommes sceptiques


 : nous sommes très, très satisfaits

 : nous sommes très satisfaits

 : nous sommes satisfaits

 : nous sommes très, très mécontents

 : nous sommes très mécontents

 : nous sommes mécontents

2. une concernant le rôle de l'ARC ; quand vous verrez le logo, c'est que cette mesure est donc totalement voire essentiellement due à l'action de l'ARC :



## I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LA PROFESSION DE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

### ► Contrôle/discipline

**1**  ► création d'un Conseil National de la transaction et de la gestion immobilière

Nous l'avons dit, ce conseil - qui écarte les associations spécialisées comme l'ARC et n'accueillera que deux associations de consommateurs généralistes - sera aux mains des professionnels (ils y seront majoritaires) et n'assurera que faiblement - à notre avis - son rôle de régulation des professionnels, ce qui est bien regrettable.


Nous nous battons néanmoins aux côtés de l'UFC-Que-Choisir pour que ce ne soit pas le cas.

**2**  ► Création d'une commission paritaire de contrôle et de discipline

Rappelons que nous sommes passés de plusieurs : « **commissions régionales** » à **UNE SEULE** commission nationale de contrôle. Ce qui est bien regrettable.

À noter cependant que nous avons obtenu que cette commission siège en collèges distincts (syndics, transactionnaires, gérants) et non en collège unique **et que l'ARC puisse y siéger** pour défendre les copropriétaires. Ouf !


Là encore nous agissons avec l'UFC-Que-Choisir pour que cette commission se démultiplie et joue un vrai rôle régulateur, y compris en province.

**3**  ► Dispositions concernant l'obligation pour les organismes qui cautionnent les professionnels de la gestion immobilière (dont les syndics) de mieux contrôler les syndics, à défaut de quoi ils seraient « exclus » du système de la garantie


Il était, en effet, urgent que certains « **garants** » (comme les LLOYD'S) qui acceptent n'importe quel syndic et ne les contrôlent pas ou très peu soient, ou bien astreints à contrôler plus efficacement les syndics, ou bien empêchés de continuer à exercer leur fonction « **passoire** » de garants qui, par ailleurs, font tout le moment venu pour ne pas honorer leurs obligations vis-à-vis des copropriétés mises en difficulté.

## II - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT LES SYNDICS DE COPROPRIÉTÉ

### ► Compte séparé

- 4**  ► Obligation d'ouvrir un compte séparé sans dérogation possible pour les copropriétés de plus de 15 lots principaux ; possibilité du choix du banquier, mais uniquement par un vote à la majorité absolue

Nous sommes évidemment satisfaits que la possibilité de dérogation comme nous le réclamions sans arrêt depuis l'an 2000 (loi SRU), disparaisse enfin pour les copropriétés de plus de 15 lots ; c'est le moins...

- 5**  ►... Mais maintien de la possibilité de déroger à l'ouverture d'un compte séparé pour les copropriétés de moins de 16 lots, avec obligation - dans ce cas - d'ouvrir un sous-compte individualisé et d'adresser les relevés bancaires au président du conseil syndical

Nous sommes néanmoins scandalisés par le fait que madame DUFLOT soit revenue sur cette disposition nouvelle pour les copropriétés de moins de 16 lots qui représentent - selon l'ANIL - entre 60 et 70 % du parc des copropriétés. Nous allons cependant agir pour aider les copropriétés concernées à faire ouvrir aussi un vrai compte séparé.

À noter que dans ces copropriétés :

- le syndic ne pourra **pas** prendre d'honoraire supplémentaire s'il n'obtient pas la dérogation ;
- le syndic devra ouvrir un sous-compte individualisé sans compensation possible s'il obtient la dérogation à l'ouverture d'un compte séparé ;
- le conseil syndical aura alors accès au relevé bancaire de ce sous-compte.

En ce qui concerne la mise en œuvre de ces deux mesures (points 4 et 5) précisons que celles-ci :

- seront applicables - pour les nouveaux contrats - à partir d'un an après la promulgation de la loi ; si celle-ci est promulguée le 1er avril 2014, par exemple, l'obligation s'impose à partir du 1er avril 2015 ;
- seront applicables, pour les contrats en cours, à partir de leur renouvellement ; ainsi si un contrat finit le 31 décembre 2015, ce n'est qu'à partir du 1er janvier 2016 que le syndic devra respecter les nouvelles dispositions et ouvrir un compte bancaire séparé ou sous-compte individualisé si votre copropriété comprend moins de 16 lots principaux et que vous lui avez accordé la dérogation.

### ► Honoraires et contrat de syndic

- 6**  ► Introduction du contrat-type de syndic « *tout compris* » sauf prestations énumérées limitativement par décret 

On sait que - depuis des années - nous dénonçons les contrats de base des syndicats à géométrie variable, intégrant de moins en moins de prestations courantes et renvoyant à une facturation **supplémentaire** (souvent abusive) pour de nombreuses tâches pourtant courantes et que nous avons, à ce titre, combattu sans relâche (avec l'UFC-Que-Choisir) contre l'arrêté NOVELLI du 19 mars 2010.

Avec la loi ALUR cela va bientôt cesser et l'arrêté NOVELLI sera abrogé. Le contrat de base (concernant donc les honoraires de base) devra intégrer l'ensemble des tâches de gestion, « **sauf** » certaines prestations qui feront l'objet d'une liste **limitative** de prestations.

Cette liste sera fixée par décret et revue (éventuellement) tous les deux ans.

À noter : il faudra sans doute plusieurs mois pour que le décret fixant cette liste (décret que nous allons négocier avec beaucoup de vigilance en concertation avec l'UFC-Que-Choisir) soit publié...

(Renseignez-vous sur notre site).

7



## ► plafonnement des honoraires privatifs.



La lettre RAR à 50 €, l'« **état daté** » en cas de vente à 450 €, les frais de mise à l'huissier à 300 €, etc. etc. tous ces abus appartiendront vite au passé grâce à la loi ALUR dans laquelle nous avons, par amendement commun avec l'UFC-Que-Choisir, réussi à introduire une disposition qui prévoit un plafonnement des honoraires « **privatifs** », ceci par décret.

Nous allons, maintenant, agir pour négocier un « **bon** » décret et vous incitons à vous tenir au courant régulièrement en consultant notre site Internet.

8



## ► Interdiction d'introduire des dispositions tarifaires dans les contrats de syndic concernant les gros travaux



La loi ALUR a définitivement interdit aux syndicats d'indiquer dans leur contrat le barème des honoraires éventuels qu'ils appliqueraient en cas de gros travaux (dits de l'article « **14-2** », c'est-à-dire 14-2 de la loi de 1965).

Le syndic devra donc indiquer - dans une résolution spéciale (à part) d'assemblée générale - les honoraires qu'il sollicite pour chaque type de travaux votés et les justifier. Par ailleurs ces honoraires devront être dégressifs en fonction du coût des travaux.

**Un conseil** : n'attendez pas l'assemblée générale pour négocier ces honoraires et négociez des honoraires qui soient **fonction** du type de travaux et du montant voté.

**Si vous êtes adhérents collectifs à l'ARC vous pouvez lire notre dossier spécial sur le site de l'ARC : « Honoraires des syndicats sur travaux: comment s'y prendre pour bien négocier et éviter les abus ? » : [www.unarc.fr/unbf](http://www.unarc.fr/unbf)**

## ► Mandat de gestion du syndic

9



## ► Obligation de mise en concurrence du premier syndic (copropriétés nouvelles)



Là encore nous avons mis à profit la loi ALUR pour faire introduire dans la loi des règles de mise en concurrence du premier syndic :

Lors de la création d'une copropriété, le syndic du promoteur ne pourra ainsi **PLUS** imposer un contrat unique (le sien), comme il le faisait jusqu'à présent ceci souvent pour trois ans ! Il **devra** assurer une mise en concurrence.

10



## ► obligation de mise en concurrence du syndic en place

À chaque fin de mandat d'un syndic, il y aura également **obligation de mise en concurrence du syndic en place** via le conseil syndical, sauf renonciation explicite et motivée du conseil syndical à faire bénéficier la copropriété de cette disposition.

Les modalités de mise en place de cette mise en concurrence ne seront cependant pas simples. Mais là encore, nous serons présents pour aider les copropriétés concernées à utiliser cette nouvelle disposition.

11



## ► Impossibilité pour le syndic de renoncer à son mandat sans préavis de trois mois



Autre belle victoire de l'ARC obtenue et « **intégrée** » dans la loi ALUR : la loi impose désormais aux syndicats un préavis **obligatoire** de trois mois minimum.

Un syndic ne pourra donc plus menacer de démissionner en cours d'assemblée générale et ne pourra plus ainsi faire plier une assemblée générale récalcitrante (**Exemple** : « **si vous n'acceptez pas mon nouveau contrat, je démissionne sur le champ et vous mets sous administration judiciaire** »).

**12****» Révocation automatique du mandat du syndic en place en cas de changement de syndic**

Voici encore une évolution introduite dans la loi ALUR que nous devons à l'ARC et à ses amendements (décidément...).

Le problème était le suivant : lorsqu'un syndic était nommé jusqu'à (par exemple) la fin juin et que l'assemblée générale changeant de syndic avait lieu début mai, le syndic sortant facturait souvent la période intermédiaire (dans notre exemple, entre les mois de mai et juin). Et comme le syndic élu l'était - en général - dès l'assemblée générale, cela faisait **DOUBLE** honoraire.

En obtenant que soit précisé dans la loi que la nomination d'un nouveau syndic **VALAIT** révocation de l'ancien syndic et de son mandat (donc de sa rémunération), le problème est désormais résolu.

### ► Conflits d'intérêts chez les syndics

**13****» Introduction, dans la loi, de l'impossibilité pour un syndic de faire travailler une société avec qui il est lié, sans autorisation spéciale de l'assemblée générale, à défaut de quoi le contrat sera inopposable à la copropriété**

Jusqu'à présent il existait bien une obligation pour les syndics d'informer les copropriétaires sur les liens entre eux-mêmes (syndics) et les sociétés qu'ils voulaient faire travailler dans leur copropriété, puis de se faire autoriser par décision **spéciale** d'assemblée générale, mais aucune sanction n'était attachée au non-respect de ces obligations, ce qui explique pourquoi cette disposition était peu respectée.

Nous demandions depuis longtemps qu'une sanction dissuasive soit introduite dans la loi. Voilà qui est fait désormais, grâce à un ajout à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 introduit par la loi ALUR suite à l'action de l'ARC.

### ► Archives

**14****» Possibilité, pour le syndic, de faire voter l'assemblée générale pour faire sous-traiter la conservation et la gestion des archives aux frais de la copropriété**

Nous avons combattu en vain cette disposition qui va créer une insécurité juridique (qui sera responsable en cas de perte ou d'évaporation des archives : le syndic ? l'archiviste ?) et qui est singulière puisque le contrat-type de syndic devra intégrer la conservation des archives. Polémiques en perspective.

## III - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES : MODIFICATIONS INTRODUITES DANS LA LOI

### ► Contrôle des comptes

**15****» Modification des règles concernant la vérification annuelle des comptes par tout copropriétaire (un décret est prévu)**

Il s'agit de préciser par décret les modalités d'exercice des dispositions de l'article 18-2 de la loi de 1965 concernant le contrôle des comptes pour tout copropriétaire.

### ► Établissement du budget prévisionnel

**16****» Obligation pour le syndic - enfin introduite dans la loi - d'associer le conseil syndical à l'élaboration du budget prévisionnel**

Là encore la disposition existait, mais uniquement dans le décret de 1967. L'oubli de concertation de la part du syndic devient donc une faute grave et susceptible de sanction, oubli qui était trop fréquent.

## ► Convocation

17



► Introduction, dans la loi, de l'obligation pour le syndic d'élaborer l'ordre du jour AVEC le conseil syndical

Il s'agissait, là aussi, de l'introduction dans la loi d'une disposition qui était dans le décret du 17 mars 1967, mais n'était pas suffisamment respectée. Cette disposition, introduite dans le projet de loi, a été retirée avant le vote définitif du parlement, mais l'article 26 d'ordre public du décret du 17 mars 1967 a été maintenu.

18



► Possibilité pour le président du conseil syndical de convoquer une assemblée générale en cas d'empêchement du syndic



Voici encore une disposition introduite à l'initiative de l'ARC. À partir de maintenant (loi ALUR), si le syndic est « **empêché** » de convoquer une assemblée générale (pour diverses raisons : décès, faillite, absence de carte de gestion ou de garantie financière, mandat achevé...), le président du conseil syndical pourra valablement convoquer l'assemblée générale appelée à élire un nouveau syndic, ce qui évite le passage par le tribunal et l'administration judiciaire.

19



► Introduction de la possibilité de la notification électronique (exemple : pour la convocation à l'assemblée générale)

C'est une bonne disposition dans le principe, mais on attend (avec angoisse) le décret correspondant, qui promet d'être une autre belle « **usine à gaz** ».

## ► Représentation aux assemblées générales

20



► Élargissement de l'impossibilité de représenter un copropriétaire en assemblée générale aux salariés du syndic et à leurs proches

Jusqu'à présent la loi interdisait aux « **préposés** » du syndic d'être mandatés en assemblée générale. Nous disions, à l'ARC, que ce terme visait aussi bien les salariés du syndic que les gardiens et employés du syndicat qui sont sous ses ordres, donc ses préposés.

On nous répondait que « **préposé** » égalait « **salarié du syndic** ». On voit maintenant que ce n'est pas exact puisque la notion de salariés a été introduite en plus.

**Conclusion** : les gardiens et employés ne peuvent détenir des pouvoirs, **comme nous l'affirmons depuis des années**.

21



► Possibilité pour un président de conseil syndical d'un syndicat secondaire de représenter le syndicat secondaire à l'assemblée générale du syndicat principal

Lorsqu'il y a un syndicat secondaire, le président du conseil syndical de ce syndicat secondaire pourra désormais valablement représenter le syndicat secondaire à l'assemblée générale du syndicat principal :

- pour les résolutions prises à la majorité de l'article 24, le président prendra la décision sans forcément être porteur d'un mandat ;
- pour les décisions qui requièrent une autre majorité, le président devra être porteur d'une décision préalable de l'assemblée générale du syndicat secondaire.

22



► Interdiction pour le débiteur de voter et d'utiliser un mandat en cas de question concernant la saisie de son lot

Certains gros « **marchands de sommeil** » qui ne payaient pas leurs charges empêchaient ainsi la saisie de leur lot. C'est donc une excellente innovation.

## ► Majorités

23



► Allègement des règles de majorité en cas de travaux (les travaux d'amélioration pouvant, désormais, être votés à la majorité stricte de l'article 25 - c'est-à-dire sans possibilité d'article 25-1 - et les travaux obligatoires étant votés à la majorité simple)

La loi ALUR a - une fois encore - « **raboté** » les majorités nécessaires pour les travaux. Ainsi, pour les travaux d'amélioration, la majorité est passée de la double majorité (2/3 des « **millièmes** » plus la moitié des copropriétaires en nombre) à la majorité absolue (la moitié des « **millièmes** » plus un) sans possibilité de deuxième lecture cependant.

Espérons seulement que cet allègement (parfois nécessaire pour faire voter des travaux d'amélioration) ne va pas entraîner des abus.

24



► Suppression du droit de véto des copropriétaires du dernier étage en cas de vente par le syndicat des droits à surélévation



Il était quasiment impossible jusqu'à présent de surélever une copropriété d'un étage, ceci pour une bonne raison : les copropriétaires du dernier étage avaient un droit de véto ! Or, pouvoir surélever une copropriété d'un étage peut constituer un bon moyen pour **financer** de gros travaux, donc rénover cette copropriété **sans frais** pour les copropriétaires en place.

Voici pourquoi l'ARC s'est battue pour obtenir une évolution de l'article 35 de la loi de 1965 qui profite à chacun :

- les copropriétaires du dernier étage n'ont plus un droit de véto ;
- en contrepartie ils auront un droit de préférence pour acquérir le nouveau logement, par exemple, en vendant leur ancien logement, ou même le droit de construire, tout en percevant éventuellement une indemnité pour trouble de jouissance.

25



► Contrat d'individualisation de l'eau : la majorité nécessaire devient la majorité absolue

Il s'agit d'un abaissement utile de majorité pour favoriser l'individualisation des contrats (par ailleurs encore trop coûteuse, malheureusement).

26



► Création de locaux vélos à la majorité de l'article 24.

Disposition votée à la suite d'un amendement des « **amis des vélos de l'Assemblée Nationale** »... C'est une bonne chose évidemment, mais il faudrait surtout obtenir que dès la construction, les locaux collectifs soient mieux prévus/pensés par les promoteurs.

## IV - FONCTIONNEMENT DES COPROPRIÉTÉS

### ► Conseil syndical

27



► Introduction d'une possibilité de délégation de gestion élargie au profit du conseil syndical dans les copropriétés de moins de 16 lots



Il s'agit d'une des grandes victoires de l'ARC, dont nous sommes particulièrement fiers : l'assemblée générale pourra désormais - dans les copropriétés de moins de 16 lots principaux - confier une délégation de gestion élargie (dans les limites et le cadre du budget prévisionnel, bien sûr) au conseil syndical :

- petits travaux du budget prévisionnel ;
- suivi des contrats.

La loi oblige le conseil syndical, dans ce cas, à être assuré en responsabilité, assurance que l'ARC inclut déjà dans l'adhésion des conseils syndicaux.

## ► Gros travaux

28



►Création d'un fonds travaux obligatoire dans toutes les copropriétés, dont les montants sont attachés aux lots



Une des innovations majeures de la loi ALUR (due à l'action incessante de l'ARC depuis plus de dix ans) est le **fonds travaux obligatoire**, à partir de la cinquième année d'existence des copropriétés.

Ce fonds dont le niveau minimum est très modeste (5 % par an, soit en moyenne 100 €) est le seul moyen d'éviter la « **catastrophe** » en matière de gros travaux : absence de décision ; puis travaux en urgence ; puis impayés.

Nous vous renvoyons à notre autre guide gratuit : « **L'indispensable fonds travaux en copropriété** » : [www.unarc.fr/cqdf](http://www.unarc.fr/cqdf)

**À noter** : ce fonds est attaché au lot, c'est-à-dire qu'en cas de vente il ne sera pas remboursé au vendeur, ce qui est normal puisqu'il permet de financer les gros travaux.

La loi prévoit que les sommes recueillies devront être déposées sur un compte spécial « **rémunéré** ». Mais cela ne sera pas suffisant : se posera le problème des placements et de la fiscalité. Nous avons donc déjà commencé à engager des actions pour obtenir la mise en place d'un PEC (Plan d'Épargne Copropriété). À suivre...

29



►Obligation d'ouvrir un compte spécial rémunéré pour y déposer les fonds



Pour éviter que les syndicats n'utilisent cet argent à d'autres fins que les gros travaux et pour garantir le placement de ces fonds nous avons également réussi à imposer l'ouverture d'un **compte spécial rémunéré**, ceci même si l'assemblée générale ne vote rien.

30



►Obligation, pour les copropriétaires, de se prononcer sur la réalisation (ou non) d'un audit global technique



La loi ALUR a instauré en complément du fonds travaux l'obligation de mettre à l'ordre du jour des assemblées générales le vote d'un **audit global** permettant de connaître l'état du bâti et des équipements et de définir un plan pluriannuel de travaux.

[**À noter** : ce n'est pas l'audit qui est obligatoire, mais le fait de mettre la question à l'ordre du jour ; les copropriétaires pourront refuser un audit global si celui-ci ne présente pas les caractéristiques requises et n'a pas été négocié par le conseil syndical].

C'est une excellente innovation, à condition que l'audit global soit **bien fait** et soit fait en concertation **avec le conseil syndical**, ce que nous appelons, à l'ARC, un **Audit Global Partagé**.

À noter : cet audit global intégrera l'audit énergétique obligatoire pour les copropriétés de plus de 49 lots.

Pour savoir ce qu'est un bon audit ou un mauvais audit et pour savoir ce que nous appelons « **l'audit global partagé** », il suffit de lire le guide gratuit réalisé avec Planète Copropriété sur l'audit énergétique : « **Audit énergétique obligatoire en Copropriété : Comment obtenir un audit efficace ?** » : [www.unarc.fr/ywvd](http://www.unarc.fr/ywvd)

## ► Prêts bancaires

31



►Suppression de l'obligation de caution en cas de préfinancement de subventions publiques



La loi obligeait les copropriétés à prendre une caution bancaire, même pour les prêts qui préfinançaient des subventions publiques déjà octroyées, mais non versées !!! Nous avons obtenu le retrait de cette obligation dans ce cas particulier.



**32**

► Possibilité, pour l'assemblée générale, d'autoriser le prélèvement (par la banque) des mensualités directement sur les comptes bancaires personnels des bénéficiaires du prêt



Beaucoup de banques ne voulaient plus consentir de prêts collectifs à adhésion individuelle si elles ne pouvaient pas prélever sur le compte des bénéficiaires, ceci pour des raisons de sécurité. Voici donc un obstacle levé, là aussi (en partie, car d'autres se sont mobilisés du côté des banques...) grâce à l'ARC.

## ► Assurance

**33**

► Obligation pour le syndic de faire voter un contrat d'assurance de responsabilité civile concernant le syndicat des copropriétaires

Dans les faits, toutes les copropriétés ou presque étaient assurées. La loi prévoit maintenant explicitement que le contrat d'assurance est obligatoire et - surtout - voté par l'assemblée générale.

**34**

► Obligation d'assurance pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs

La loi ALUR a, en effet, rendu obligatoire non seulement l'assurance « *immeuble* » en copropriété (multirisque), mais aussi l'assurance (pour leurs lots) concernant les propriétaires occupants et les copropriétaires bailleurs.

Cela va éviter de faire payer aux copropriétés les dégâts privatifs, ce qui avait pour conséquence d'augmenter la sinistralité (donc les primes) des copropriétés artificiellement.

## ► Intranet

**35**

► Obligation pour le syndic professionnel de proposer un accès en ligne sécurisé par Internet de tous les documents de la copropriété, sauf renonciation de l'assemblée générale (accès différent pour les copropriétaires et le conseil syndical)

## ► Scission en volumes

**36**

► Possibilité, sous contrôle administratif, de scission en volume dans le cas de copropriétés complexes

Jusqu'à la loi prévoyait seulement la division au sol...

## ► Livret A

**37**

► Mise en place d'un plafond de dépôt qui soit fonction du nombre de lots et qui ne soit donc pas unique pour toutes les copropriétés

Le plafond actuel (76.500 euros) est le même pour une copropriété de 10 lots et de 100 lots.

Cette disposition va faciliter le placement des trésoreries disponibles pour les grosses copropriétés (espérons que les petites copropriétés continueront à bénéficier du plafond à 76.500 €...).

## ► Dispositions concernant les copropriétés de moins de 10 lots

Il s'agit de dispositions nouvelles concernant les copropriétés de moins de 10 lots et dont le budget annuel est inférieur à 15.000 euros :

**38**

► Publication facilitée concernant l'adoption de la forme coopérative

**39**

► Renoncement au conseil syndical du syndicat coopératif selon une majorité allégée (!) et élection d'un syndic à la majorité de l'article 25 (!)

40



► Possibilité pour tout copropriétaire de convoquer une assemblée générale en cas de travaux urgents et de carence du syndic

Il s'agit d'un drôle d'article inséré dans la loi de 1965 (17-1-1) et qui est, en partie, pour nous, ce que nous avons appelé une « **monstruosité juridique** » : l'assemblée générale peut voter le passage au système coopératif **PUIS** voter le renoncement au conseil syndical (à la majorité absolue et non à la majorité simple), ce qui n'a **AUCUN SENS**.

On y découvre aussi que - « dans ce cas » - le syndic sera élu à la majorité stricte de l'article 25 (et non 25-1 !), autre aberration. Nous avons écrit aux ministres pour leur signaler cette situation, mais sans succès.

## ► Disposition concernant les détecteurs de fumée

41



► La loi ALUR modifie la loi du 9 mars 2010 concernant le problème des détecteurs de fumée : la pose de ces détecteurs sera en fait à la charge du propriétaire bailleur et non de l'occupant.

## V - DISPOSITIONS EN CAS DE VENTE D'UN LOT

### ► Effet de l'opposition adressée par le syndic au notaire

42



► En cas d'opposition au prix de vente par le syndic, obligation pour le notaire de verser la somme au syndic dans les trois mois, sauf si le copropriétaire conteste en justice

Espérons simplement que certains syndics ne feront pas des oppositions intempestives incluant des honoraires abusifs soi-disant dus... À suivre.

### ► Débiteurs

43



► Impossibilité pour un copropriétaire débiteur d'acheter un autre lot dans sa copropriété s'il ne paie pas ses arriérés dans un délai restreint

Les copropriétaires débiteurs ne pourront plus se porter acquéreurs d'un lot dans la copropriété où ils sont débiteurs, (même indirectement par le biais d'une SCI), ce qui est évidemment une excellente mesure et obligera en cas d'acquisitions les personnes indélicates à se mettre à jour de leurs charges.

## VI - INFORMATIONS SUR LES COPROPRIÉTÉS

### ► Trois dispositifs nouveaux

44



► Obligation de mettre en place une fiche descriptive pour toutes les copropriétés

Alors même qu'aucun bilan n'a été fait du carnet d'entretien (institué par la loi SRU), le législateur vient d'inventer la « **fiche descriptive** » dont on peut penser que les syndics factureront très cher la mise au point...

L'ARC proposera néanmoins très vite à ses adhérents des modèles et une démarche pour échapper aux effets pervers de cette nouvelle obligation.

**45****»Création d'une immatriculation des syndicats de copropriétaires**

Depuis dix ans nous demandions qu'un système d'immatriculation simple soit mis en place.

La loi ALUR s'est emparée de cette demande simple, mais a prévu une immatriculation **très complexe, très contraignante et très intrusive**, même si nous avons réussi à écarter le pire durant les débats (il était notamment proposé la transmission chaque année de toutes les annexes comptables à une agence centrale !).

Nous allons cependant nous battre - au niveau des décrets - pour échapper à une nouvelle « **usine à gaz** » chère à nos dirigeants. Ô misère.

**46****»Amélioration de l'information des candidats acquéreurs à la copropriété**

La loi ALUR a considérablement renforcé les obligations en matière d'informations aux acquéreurs, ceci - dans l'esprit de la loi - pour éviter aux acquéreurs d'acheter « **n'importe quoi** », donc leur éviter d'être victimes d'un vendeur qui cacherait la vérité.

Nous pensons néanmoins que la loi ALUR est allée un peu trop loin et que ces nouvelles obligations à la fois vont coûter cher et - à la fois - ne seront pas forcément utiles (trop d'informations tuent l'information).

**VII - COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ****► Procédure d'alerte (en cas d'impayés importants)****47****»Réforme et amélioration de la procédure d'alerte en cas d'impayés dépassant un certain seuil**

La procédure d'alerte des articles 29-1 A et 29-1 B de la loi de 1965 fonctionnant mal, l'ARC a souhaité et obtenu sa réforme.

Désormais :

- les collectivités territoriales pourront aussi initier la procédure ;
- le syndic qui n'aura pas engagé la procédure pourra se voir imposer les frais de justice par le juge.

**48****»Passage de 25 % à 15 % des impayés pour déclencher la procédure d'alerte dans les copropriétés de plus de 200 lots**

Une autre nouveauté - par contre, très contestable selon nous - est la suivante : pour les copropriétés de plus de 200 lots (principaux ou annexes) le seuil de déclenchement ne sera pas de 25 % des impayés, mais de 15 % !

Ce taux est bien trop faible, mais le législateur ne nous a pas suivis...

Domage.

**► Mandataires ad hoc ou administrateurs provisoires****49****»Possibilité pour le juge de nommer des administrateurs ad hoc ou provisoires répondant à des critères de compétences qui seront définis par décret**

Il va s'agir d'éviter les administrateurs judiciaires souvent peu compétents en matière de copropriété.

**50****»Encadrement par décret des honoraires de ces mandataires ou administrateurs**

## ► Finances

51



► Introduction d'une possibilité d'abandon de créances pour les copropriétés reconnues en difficulté



Nous demandions en vain cette mesure depuis quinze ans. Les syndicats de copropriétaires étaient, en effet, les seules personnes (morales ou physiques) ne pouvant bénéficier d'aucun abandon de créances sous contrôle judiciaire. C'était injuste et contre-productif. Nous sommes satisfaits d'avoir fait sauter ce verrou.

52



► Instauration des règles de « liquidation » en cas de dissolution d'un syndicat principal

Ces dispositions étaient demandées par beaucoup depuis des années.

53



► Possibilité de vente des parties communes ou de biens appartenant à la copropriété et de modification du règlement de copropriété hors décision d'assemblée générale

Espérons que les administrateurs provisoires et les juges resteront raisonnables. Nous ferons tout pour empêcher les dérives et les excès.

54



► Amélioration du privilège spécial dont bénéficient les syndicats de copropriétaires



Le privilège spécial écartait jusqu'à présent les indemnités judiciaires et les dépens, ce qui était injuste. Reste les indemnités de l'article 700, mais rien n'est parfait.

## ► Procédures lourdes nouvelles

55



► Création d'un nouveau dispositif lourd de traitement des copropriétés très dégradées (opération d'intérêt national)

Il s'agit d'un dispositif concernant cinq copropriétés en France au maximum (Grigny II, le Chêne Pointu...).

56



► Introduction de la possibilité de scission en volume sous contrôle judiciaire

Là encore la disposition manquait.

57



► Possibilité de démembrement provisoire de la propriété (parties communes/parties privatives) permettant de céder les parties communes à un organisme pour assurer les gros travaux (dispositions expérimentales)

Nous sommes très réservés sur cette disposition complexe et qui va encore plus « **stigmatiser** » les copropriétés concernées et déposséder les copropriétaires de leurs droits. **À suivre très attentivement.**

58



► Possibilité pour l'administrateur provisoire de contractualiser avec un opérateur public pour la réalisation de gros travaux hors décision d'assemblée générale

Là encore nous sommes très réservés. Ces opérations vont être complexes, coûteuses et pas forcément bien conduites par des organismes qui n'ont pas toujours démontré leur compétence.

Là encore nous suivons de près ces opérations.

## VIII - ASSOCIATION SYNDICALE DE PROPRIÉTAIRES

### ▶ Assemblée générale des Associations Syndicales de Propriétaires

59



▶ Les copropriétés pourront désormais se faire représenter par le président du conseil syndical à l'assemblée générale de l'ASL

Même si les statuts de l'ASL prévoient que ce sera le syndic des copropriétés qui représentera le syndicat des copropriétaires à l'assemblée générale de l'ASL, désormais les copropriétaires pourront mandater le président du conseil syndical pour les représenter.

60



▶ Confirmation de l'interdiction à un syndic de représenter plus d'une copropriété dans une AFUL

Il est confirmé qu'un syndic ne pourra pas représenter plus d'une copropriété dans une AFUL.

61



▶ Possibilité de délégation de pouvoirs dans les associations syndicales autorisées limitée au 1/5 des membres

Ceci empêchera les abus, aucune limitation légale n'existant jusqu'à présent.

### ▶ Personnalité juridique

62



▶ Disposition légalisant la situation des ASL qui ont mis à jour leurs statuts après la date butoir (5 mai 2008)

Le problème posé était (suite à un arrêt curieux de la Cour de Cassation) le suivant : « **Une ASL retrouve-t-elle la personnalité juridique si elle met à jour ses statuts après la date butoir ?** ».

Cela allait de soi, comme l'ont dit certains juristes, mais cela va encore mieux en le disant. C'est ce qu'a fait la loi ALUR.

Voici donc, 62 points, le résumé d'un an de travail intensif.

Comme on l'a déjà dit, un autre travail nous attend : celui de la négociation des décrets.

Puis viendra un troisième travail : celui concernant la mise en application de toutes ces dispositions.

On n'est pas encore - comme on dit - vraiment sorti de l'auberge.

## Les quatre reculs de la ministre du Logement suite aux pressions des professionnels

Nous avons, en effet, eu la très grande surprise de constater que Madame DUFLOT avait cédé (fin 2013) aux pressions des professionnels sur quatre points.

Ceux-ci, en agitant des problèmes économiques et en exerçant un chantage à la « **perte d'emplois** », ont obtenu un **détricotage** de trois mesures et le maintien d'une mesure très négative concernant le choix des banquiers. Voyons cela.

### 1. Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilière (CNTGI)

► Non seulement ce Conseil National accueillera en majorité des professionnels, mais face à eux il n'y aura **que** des associations de consommateurs agréées, donc **aucune** association de copropriétaires (comme l'ARC).

Nous avons cependant réussi à obtenir que les missions de ce Conseil National soient strictement **limitées** par la loi (et non définies par décret) et que ce conseil n'ait qu'un rôle consultatif ; néanmoins la prédominance des professionnels et l'absence des associations représentatives spécialisées face à ces professionnels sont évidemment dangereuses pour l'avenir.

### 2. Commissions de discipline

Les commissions **régionales** (texte initial) de contrôle et de discipline sont devenues **UNE** commission nationale. Il est évident (et c'est ce que voulaient les professionnels) qu'une seule commission nationale ne pourra traiter qu'un nombre infime de cas chaque année ! Nous allons, bien sûr, lutter pour que cette commission se démultiplie, mais ce sera difficile.

► **À noter** : nous avons néanmoins obtenu que la loi précise que cette commission devra comporter des collèges par métiers (ceci pour éviter qu'une seule commission traite les dossiers des trois métiers : transaction, gérance, syndic).

### 3. Compte séparé sans dérogation

Le compte séparé obligatoire sans dérogation possible n'est - au final là encore suite à un recul de la ministre Cécile DUFLOT - instauré que pour les copropriétés de plus de 15 lots. Sur ce point aussi la régression est forte.

► Nous avons néanmoins obtenu (à l'arraché) que le syndic (en cas de dérogation) soit obligé d'ouvrir un compte individualisé et de fournir les relevés bancaires régulièrement au président du conseil syndical.

### 4. Le choix du banquier

Enfin, madame DUFLOT a également cédé aux pressions des syndicats qui souhaitaient pouvoir **rendre difficile et coûteux** le choix du banquier par les copropriétés.

Nous regrettons que la ministre n'ait pas compris combien ces quatre points allaient peser lourd dans les prochaines années et rendre difficile l'action des copropriétaires à l'égard des professionnels indélébiles. ■



## FOCUS

### La révolution manquée du compte séparé

Madame DUFLOT a trahi sa parole et les copropriétaires. Le compte séparé obligatoire pour tous qu'elle avait promis ne sera pas, les syndicats pouvant demander une dérogation dans les copropriétés de moins de 16 lots principaux.

Elle répond à cela : « **Oui, mais la loi interdira aux syndicats de pratiquer des honoraires majorés en cas de compte séparé ; donc les syndicats n'auront pas de moyens de pression.** »

Madame la Ministre est mal informée, ou naïve, ou les deux.

En effet, pour dissuader les copropriétés d'ouvrir un compte séparé voici comment vont procéder les syndicats (ce sont eux qui le disent...) :

a) avec « **leur** » banquier [voir notre focus spécial « **Les copropriétaires otages du banquier du syndic** »] ils vont imposer des prix dissuasifs concernant l'ouverture d'un compte séparé et les services correspondants. « **Vous voulez un compte séparé ? pas de problème : ce sera 250 € par an plus les services. Mais avec simplement un sous-compte, ce sera gratuit.** »

b) Puis viendra le chantage aux « **agios** ». « **Attention, en cas de découvert bancaire, ça va vous coûter cher. Moi, ce que j'en dis...** ».

**Pire** : si vous résistez la première année à ce chantage, le syndic s'arrangera pour payer vos factures le plus vite possible, ceci pour créer un découvert et induire des agios. La deuxième année, il vous proposera charitablement de revenir au compte unique...

Merci Madame DUFLOT.

### LES RÉPONSES ET SOLUTIONS DE L'ARC

Rassurez-vous. L'ARC va mettre en place et négocier des solutions avec certaines banques et si votre syndic continue à imposer ses solutions, c'est simple :

- ▶ soit vous lui ferez savoir qu'il y a d'autres solutions ;
- ▶ soit vous changerez de syndic pour un syndic correct.

Nous en reparlerons très vite. ■

## FOCUS

### Compte séparé : un contradiction dans la loi A.L.U.R. ?

Voici de quoi il s'agit : alors que l'article 18 de la loi de 1965 modifié par la loi ALUR interdira désormais aux syndicats de pratiquer des honoraires supplémentaires pour le compte séparé (lorsque la loi sera applicable, ce qui est une autre affaire), le nouvel alinéa 3 de l'article 21 de la loi de 1965 indique, de son côté, que les contrats de syndicats devront « faire état des frais afférents au compte séparé ». Ceci semble contradictoire.

Nous avons interrogé la ministre à ce propos et attendons la réponse.

À l'ARC nous sommes très perplexes :

- ▶ s'agit-il d'une de ces nombreuses « malfaçons » qu'on trouve dans les lois ?
- ▶ la phrase « les frais afférents au compte séparé » signifie-t-elle que le syndic devra, dans son contrat, fournir les conditions tarifaires pratiquées par sa banque, ce qui serait curieux ?

Comme nous l'avons dit, nous avons saisi madame DUFLOT et attendons avec impatience sa réponse. ■

## Le choix quasi impossible du banquier

**FOCUS**



Un des aspects très négatifs de la loi ALUR est que les copropriétés vont avoir du mal à échapper au banquier du syndic et à choisir leur banquier, ceci pour deux raisons :

- ▶ la loi impose la **majorité stricte** de l'article 25 (501/millièmes) pour changer de banquier ;
- ▶ la loi permet aux syndicats de facturer des **honoraires supplémentaires** en cas de changement du banquier du fait du syndicat.

Ainsi les copropriétés risquent-elles d'être victimes d'une opacité organisée par le couple syndic-banquier mais aussi des pratiques bancaires ou de tarifs non concurrentiels.

Là aussi nous organisons les parades et contre-feux nécessaires en fonction des pratiques que nous allons certainement très vite constater sur le terrain. ■

**FOCUS**

## Le calendrier de mise en place du compte séparé ou du sous-compte

La mise en place du compte séparé pour les copropriétés de plus de 15 lots ou d'un sous-compte pour les autres copropriétés en cas de dérogation accordée par l'assemblée générale, se fera selon le calendrier suivant :

- ▶ ces mesures seront applicables - **pour les nouveaux contrats** uniquement - à partir d'un an après la promulgation de la loi ; si celle-ci est promulguée le 1<sup>er</sup> avril 2014, par exemple, l'obligation s'imposera à partir du 1<sup>er</sup> avril 2015 ;
- ▶ par ailleurs, elles seront applicables - **pour les contrats en cours** - à partir de leur renouvellement ; ainsi si un contrat finit le 31 décembre 2015, ce n'est qu'à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016 que le syndic devra respecter les nouvelles dispositions et ouvrir un compte bancaire séparé **OU** un sous-compte individualisé si votre copropriété comprend moins de 16 lots principaux et que vous lui avez accordé la dérogation. ■

**Faire très attention.**

**Les syndicats vont essayer par tous les moyens d'imposer en 2014 un contrat de 3 ans à toutes leurs copropriétés.**

**Refusez ! Voir le dossier du mois d'avril sur notre site et notre article.**



## Le contrat de syndic « tout sauf » : l'ARC et l'UFC-Que-Choisir travaillent au futur décret

L'arrêté NOVELLI du 19 mars 2010 sur les contrats de syndic a été un échec cuisant et n'a empêché aucun abus tarifaire de la part des syndics. Pourquoi ? Parce que - après avoir établi une liste (incomplète) des tâches de gestion courante - cet arrêté a laissé la possibilité aux syndics de facturer **en plus** (de leur forfait de base) **TOUTES** les tâches qui ne rentraient pas dans cette liste.

Ainsi les syndics multiplèrent-ils les honoraires et tâches supplémentaires en pratiquant par ailleurs des tarifs prohibitifs (pourquoi se gêner).

Suite à l'action incessante de l'ARC et de l'UFC-Que-Choisir depuis 2010, nous avons réussi à imposer une autre logique, inscrite désormais dans la loi : les honoraires de base (le forfait de base) comprennent **TOUTES** les tâches de gestion courante et prévisibles, sauf certaines tâches qui seront désormais énumérées **limitativement** par décret.

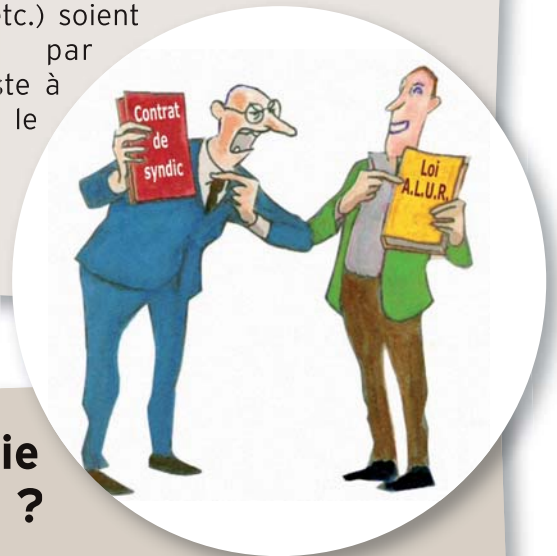
Ainsi, il en sera fini de la facturation de tâches supplémentaires toujours plus nombreuses.

« *Très bien, direz-vous, mais les syndics seront toujours libres de facturer ces tâches à n'importe quel prix* ».

Pas tout à fait.

1. D'abord nous allons essayer (avec l'UFC) de faire rentrer dans le décret des règles précises concernant les **modalités** de tarification. **Exemple** : pour les honoraires en cas de travaux, il faudra que ceux-ci soient dégressifs en fonction du montant et qu'ils concernent un travail précis, détaillé, vérifiable, etc.

2. Ensuite nous avons obtenu que les honoraires privatifs (état daté, mise en demeure, etc.) soient plafonnés par décret. Reste à négocier le décret... ■



## Un vrai code de déontologie pour les syndics ?

La loi ALUR a prévu la mise en place d'un code de déontologie pour les professionnels de l'immobilier. Jusqu'à présent le code de déontologie des syndics se résumait à : « **À ton confrère tu ne prendras point ses clients par démarchage** » ou : « **Tu respecteras ton père, ta mère, la loi de 1965 et le décret de 1967** ».

Engagement tellement général que cela n'engageait à rien.

Espérons que nous pourrons rapidement (à l'instar de nos cousins du Québec) participer à la rédaction collective d'un **VRAI** code de déontologie et - surtout - d'un code prévoyant des sanctions rapides et claires en cas de non-respect. Car un code de la route sans radar ni gendarme...

Nous allons, là aussi, y travailler d'arrache-pied avec l'UFC-Que-Choisir, les institutions et - bien sûr - les professionnels concernés. ■

## FOCUS

### le syndic et « ses » sociétés ; l'autorisation préalable de l'assemblée générale désormais incontournable

Nous avons beaucoup bataillé pour obtenir une disposition législative permettant de sanctionner les syndicats passant des contrats ou marchés de travaux avec des sociétés « **alliées** » sans autorisation spéciale préalable de l'assemblée générale.

En effet, jusqu'à présent, il y avait bien dans le décret de 1967 une obligation prévue concernant cette autorisation (article 39), mais aucune sanction n'était prévue en cas de non-respect, ce qui faisait que les syndicats pouvaient faire à peu près ce qu'ils voulaient sans aucun risque.

Voici le texte que nous avons réussi - grâce à la pugnacité du député de la LOIRE, Dino CINIÉRI, que nous remercions publiquement une nouvelle fois - à faire introduire dans la loi de 1965 :

(le syndic est obligé) :

▶ « **de soumettre à l'autorisation de l'assemblée générale prise à la majorité de**

***l'article 24 toute convention passée entre le syndic et le syndic ou une personne ou une entreprise liée directement ou indirectement au syndic dont la liste est fixée par décret, en précisant la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention. LES CONVENTIONS CONCLUES EN MÉCONNAISSANCE DE CES DISPOSITIONS NE SONT PAS OPPOSABLES AU SYNDICAT*** ».

**Conséquence** : si un conseil syndical s'aperçoit qu'un syndic a passé un contrat ou un marché avec une société « **alliée** » sans autorisation spéciale préalable, il pourra tout simplement faire valoir l'inopposabilité du contrat au syndic : en un mot, celui-ci pourra **ne pas payer** la prestation ou le marché concerné et ceci sans avoir besoin de saisir le juge. De quoi dissuader le syndic de passer outre. Un décret doit permettre de préciser le dispositif et surtout de préciser ce que l'on doit entendre par ce que nous appelons « **sociétés alliées** ». ■

### Le « chantier » de la mise en concurrence des syndicats

## FOCUS

La loi ALUR a introduit l'obligation de mise en concurrence des syndicats :

- ▶ au départ (lorsque la copropriété est créée) ;
- ▶ à chaque renouvellement (fin de mandat ; élection d'un nouveau syndic).

La loi a - pour cela - donné un rôle spécial au conseil syndical qui pourra donner son avis sur les projets de contrats. Ces avis devront être communiqués aux copropriétaires avec la convocation. Le conseil syndical pourra ainsi favoriser les comparaisons sur certains points précis et donc participer à une meilleure et transparente mise en concurrence.

Face à cette nouvelle donne, il va cependant falloir observer les réactions et stratégies des syndicats (et des grands groupes de syndicats) et agir en conséquence. L'ARC donnera à ses conseils syndicaux adhérents tous les conseils nécessaires pour établir facilement de « **bons** » avis.

Nous reviendrons très vite sur ces problèmes. ■



## Le fonds travaux obligatoire + le compte rémunéré + l'audit global + le plan pluriannuel

La loi ALUR a introduit dans le droit de la copropriété les réformes réclamées de longue date par l'ARC et reprises par le président de l'AnAH, Dominique BRAYE, dans son fameux rapport de février 2012. Cette réforme, c'est ce qu'on peut appeler la mise en place du **triptyque** : audit global de la copropriété + définition d'un plan pluriannuel de travaux + fonds travaux. La loi n'oblige pas à réaliser un « **audit global** » : elle oblige seulement à se prononcer sur l'engagement ou non d'un audit. À l'ARC nous pensons qu'il faut faire un tel audit, mais pas n'importe comment (voir plus bas). Par contre la loi oblige à commencer à constituer un « **fonds travaux** » attaché aux lots (et non aux copropriétaires).

Donc : un **état des lieux**, un **programme**, un **début de financement**. Voici la réforme.

Le drame de la copropriété c'est, en effet, la gestion au jour le jour, les difficultés à voter les gros travaux indispensables dans le cadre d'un plan pluriannuel cohérent et l'absence d'argent disponible le moment venu.

Le problème était aggravé par le fait que les copropriétaires restent de moins en moins longtemps copropriétaires (huit ans en moyenne) et ont donc tendance à refuser les gros travaux en espérant vendre **avant** d'y être obligés par l'urgence.

Il va néanmoins falloir maintenant mettre en œuvre une méthode.

1. Pas question de confier les clés de « **l'audit global** » à n'importe qui. Cet audit doit être réalisé dans certaines conditions (c'est l'audit global partagé) et doit obligatoirement être précédé par la réalisation du B.I.C. (Bilan Initial de Copropriété) effectué par le conseil syndical.
2. Il faudra ensuite - avec méthode et à partir de l'audit - définir un plan de travaux cohérents étalés dans le temps. Là encore, seule une collaboration étroite entre le conseil syndical, les

spécialistes (architectes ou techniciens) et le syndic permettra d'élaborer un plan adapté aux problèmes de chaque copropriété.

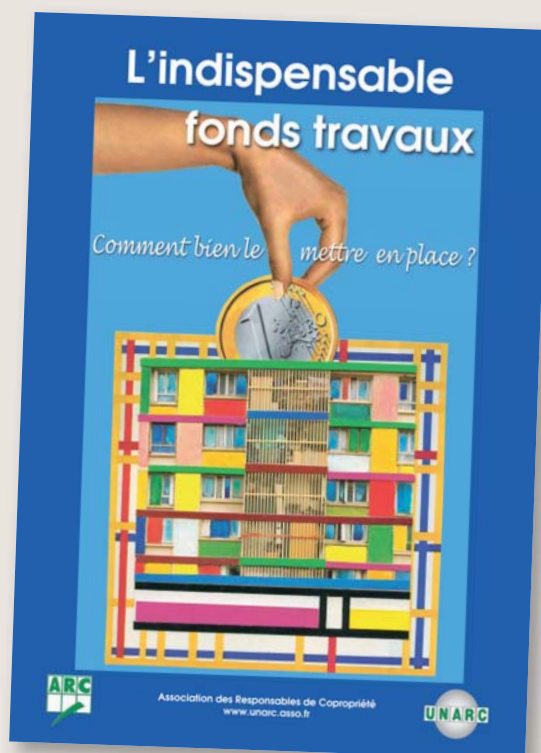
3. Le fonds travaux (attaché au lot et non plus à la personne) devra être un instrument de financement permanent, mais il faudra réfléchir très tôt à un plan de financement complet : prêt collectif à taux zéro ; baisse des charges (énergie, eau) permettant de compenser les charges bancaires ; aides personnelles, etc.

Tout cela, nous le mettons déjà en place à l'ARC depuis de nombreux mois. La loi ALUR n'est en fait que la transcription législative de la méthode mise en place et que vous pouvez découvrir de manière plus approfondie dans notre guide gratuit :

### « L'indispensable fonds travaux »

Comment bien le mettre en place ?

[www.unarc.fr/iqer](http://www.unarc.fr/iqer)



## FOCUS

Voilà des années que nous nous battons pour faire introduire une « **troisième voie** » entre la gestion professionnelle et la gestion « **bénévole** ».

### Le principe est simple :

- le conseil syndical s'occupe de tout ce qui concerne les petits travaux prévus dans la cadre du budget prévisionnel et du suivi des contrats et prestataires : bref il s'occupe de l'immeuble et de sa gestion quotidienne. Il choisit des artisans locaux, des entreprises locales et maîtrise les coûts et la qualité des interventions ;
- le syndic, lui, s'occupe de la comptabilité, de la gestion administrative, de l'assemblée générale.

En contrepartie les honoraires du syndic pourront être minorés.

### La co-gestion signifie donc :

- un immeuble mieux entretenu et pour moins cher grâce à l'action du conseil syndical disposant d'un mandat spécial dont il doit rendre compte ;
- un syndic moins coûteux qu'un syndic qui assure toutes les responsabilités.

Le ministère et le Parlement opposaient à nos demandes le problème des « **risques** » liés à cette délégation partielle de gestion donnée par l'assemblée générale au conseil syndical. Risques à notre avis en grande partie illusoires. Nous avons néanmoins pris en considération ce point et avons proposé que la loi prévoit une obligation

## La co-gestion, enfin !

- pour les membres du conseil syndical - d'être assurés dans ce cas (assurance qui est d'ailleurs déjà incluse dans notre adhésion).

Voici comment ce dispositif a trouvé sa traduction législative.

### L'article 25a) de la loi du 10 juillet 1965 a été amélioré ainsi :

(est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires la décision concernant):

« **a**

Nous pourrions très bientôt proposer à nos adhérents intéressés un « **modèle de délégation de pouvoir** » permettant de clarifier celle-ci et de fixer :

- d'une part les rôles du conseil syndical, ses droits et obligations ;
- d'autre part les obligations du syndic dans ce cas pour permettre au conseil syndical d'exercer son mandat. ■

## Une nouvelle donne pour l'assurance dans les copropriétés

## FOCUS

Les problèmes d'assurance en copropriété sont souvent complexes pour une raison bien simple : les copropriétaires n'étaient, jusqu'à présent, pas obligés de s'assurer pour leur lot. Seuls les locataires étaient obligés de s'assurer !

Dès lors, en cas de sinistre concernant un logement **NON** assuré, c'était toujours - au final - l'assurance de la copropriété qui payait, ce qui entraînait forcément et rapidement des augmentations de primes.

L'obligation, introduite par la loi ALUR, d'assurance pour les propriétaires occupants et propriétaires bailleurs va donc modifier la donne et c'est très bien.

Il va simplement falloir, à la fois surveiller les syndic-assureurs (qui vont essayer de faire souscrire aux copropriétaires des assurances « **individuelles** » pas forcément très performantes, comme le fait déjà CITYA), mais aussi se méfier des batailles d'assureurs. L'ARC va mettre en place des garde-fous... ■

## FOCUS

### Et maintenant : le P.E.C. et une fiscalité adaptée pour les copropriétés

Si l'on veut que le fonds travaux obligatoire soit un succès et un levier, il faut deux conditions impératives :

- ▶ d'abord permettre aux copropriétés de déposer leur argent sur un compte sécurisé (bloqué jusqu'à décision de travaux) ;
- ▶ ensuite permettre que la rémunération de ces fonds soit exonérée d'impôt, ceci pour éviter toute complication qui pourrait justifier des honoraires de la part des syndic.

Le produit le plus simple pour répondre à cette double exigence est bien connu des français : c'est le Plan d'Épargne Logement (P.E.L.).

C'est pourquoi, nous demandons tout simplement que soit créé son équivalent pour la copropriété, que nous appelons « **Plan d'Épargne Copropriété** » (P.E.C.) :

- ▶ blocage des fonds (pendant trois ans minimum) ;
- ▶ rémunération claire (1,5 ou 2 %) ;
- ▶ exonération fiscale pour éviter toute complication. ■



## FOCUS

### Dispositions défavorables aux copropriétés, finalement écartées du texte de loi suite à l'action de l'ARC

Comme toujours, certains lobbies profitent d'une loi pour faire passer certaines des dispositions qu'ils défendent. Il nous a donc fallu agir parfois âprement pour écarter certaines de ces dispositions très dangereuses, dont les deux suivantes :

#### Disposition anti-syndics bénévoles.

Une disposition du projet de loi prévoyait que seuls les syndic propriétaires d'un **lot d'habitation** pouvaient être syndic bénévole. Nous avons réussi (non sans mal) à faire écarter cette première grave exception concernant la gestion non professionnelle des copropriétés (exception qui aurait permis l'introduction d'autres exceptions dans les années futures, comme le souhaitent les professionnels).

#### Disposition concernant l'imputation des frais d'avocats aux débiteurs.

Une autre disposition prévoyait que le syndic aurait pu imputer **TOUS** les frais d'avocat aux débiteurs, ceci avant jugement. Cette incroyable disposition aurait entraîné forcément des abus (factures surévaluées payées sur la trésorerie de la copropriété ; problèmes en cas de jugement rejetant ces frais, nécessitant donc de les imputer sur les autres copropriétaires, etc.). D'où notre action et notre satisfaction d'avoir obtenu le retrait de cette mesure. ■

## Les copropriétés en difficulté et en grande difficulté

Une des particularités de la loi ALUR (suite à la publication du rapport BRAYE, président de l'ANaH, auquel l'ARC a beaucoup participé) est qu'elle intègre un certain nombre de dispositions pour mieux agir contre le phénomène des copropriétés en difficulté ou en grande difficulté.

Certaines de ces mesures (que nous avons proposées ou soutenues) sont de bonnes mesures. D'autres nous semblent beaucoup trop compliquées, lourdes et coûteuses.

Petit tour d'horizon.

### I. Lutte contre les impayés

#### ► Non prise en compte de la voix du copropriétaire concerné par un vote d'autorisation de saisie immobilière

L'article 55 de la loi ALUR complète l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 et introduit la « non prise en compte » des voix d'un copropriétaire débiteur au moment du vote de l'autorisation demandée par le syndic d'engager la saisie immobilière du lot de ce débiteur.

Par ailleurs, ce même copropriétaire dont le lot fait l'objet d'une décision de saisie immobilière ne peut pas recevoir de mandat pour représenter un autre copropriétaire.

#### ► Impossibilité, pour un débiteur, d'acheter dans la même copropriété

L'article 55 de la loi ALUR ajoute un point II à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 : avant de conclure une vente, le notaire doit obtenir du syndic un certificat attestant que les acquéreurs, s'ils sont déjà copropriétaires sur l'immeuble, sont à jour de leurs charges. À défaut, les acquéreurs auront un mois (30 jours) pour s'acquitter de leurs charges. Si le syndic n'est pas en mesure de produire un

**certificat attestant du règlement de la totalité de leurs charges** à l'issue de ce délai, l'avant-contrat de vente est « *réputé nul et non venu* **aux torts de l'acquéreur** ».

### II. Modification de la « procédure d'alerte »

L'article 63 de la loi ALUR vient modifier la procédure d'alerte actuellement visée par les articles 29-1 A et 29-1 B de la loi du 10 juillet 1965.

#### ► Déclenchement de la procédure (modification de l'article 29-1 A de la loi) :

- Abaissement du seuil (fixé initialement à 25%) à **15% d'impayés** pour les copropriétés de plus de 200 lots principaux.
- Possibilité donnée au Préfet, au Maire ou au Président de la collectivité locale de déclencher la procédure d'alerte.

#### ► Le nouvel article 29-1 C introduit la possibilité, pour le juge, de désigner en tant que mandataire ad hoc, soit un administrateur judiciaire inscrit sur la liste nationale, comme cela était le cas jusqu'à présent, **soit, à titre « exceptionnel », « par décision spécialement motivée », toute autre personne (physique ou morale) justifiant des compétences suffisantes** et selon les conditions qui seront définies ultérieurement, **par décret**.

### III. Amélioration de la procédure de mise sous administration provisoire

L'article 64 de la loi ALUR apporte diverses modifications à la procédure d'administration provisoire actuellement visée par les articles 29-1 à 29-5 de la loi du 10 juillet 1965, qui s'enrichit de 10 nouveaux articles (articles 29-1 à 29-15). Parmi ces modifications, nous pouvons mettre en avant les suivantes.

► Amélioration des outils de **redressement à disposition de l'administrateur provisoire** :

a. **Publication des créances** déclarées par les créanciers, et mise en œuvre d'un plan d'apurement.

b. **Abandon de créance** à concurrence du montant évalué des créances irrécouvrables.

c. Possibilité pour l'administrateur provisoire de **modifier le règlement de copropriété** : cession de parties communes ou suppression de services collectifs (ex : suppression du chauffage collectif).

d. Introduction d'un dispositif **d'administration provisoire « renforcée »** permettant au juge d'autoriser l'administrateur à conclure une convention avec un opérateur pour assurer la réalisation de travaux importants.

#### IV. Intervention lourde en copropriété

► **Création des « opérations de requalification des copropriétés dégradées » et des « opérations d'intérêt national »**

Pour résumer, il s'agit de permettre une intervention lourde d'opérateurs urbains en copropriété, ce qui va concerner quelques grandes copropriétés emblématiques telles que le Chêne-Pointu à Clichy sous Bois, Grigny II, etc. pour lesquelles les dispositifs d'intervention publique actuels s'avèrent insuffisants.

► **Création de la possibilité, expérimentale, d'exproprier (uniquement) les parties communes d'un syndicat de copropriétaires**

Cette procédure - que nous désapprouvons - rendra les copropriétaires locataires de leurs parties communes, dont l'entretien sera confié à un opérateur. ■



► L'ensemble des **62 nouvelles dispositions** de la loi A.L.U.R. sur la copropriété sont commentées dans la nouvelle édition de notre guide de référence :

« **La Copropriété pratique en 300 questions** »

(12<sup>e</sup> édition entièrement mise à jour de la loi A.L.U.R.).



**Et maintenant, il faut négocier TOUS les décrets, un par un !**

25/31, rue Joseph Python  
75020 PARIS  
Tél.: 01 40 30 12 82  
Fax : 01 40 30 12 63  
[www.unarc.asso.fr](http://www.unarc.asso.fr)

Tous droits réservés. Toutes reproductions, même partielle  
et quel qu'en soit le support, est interdit sans autorisation  
de l'ARC, propriétaire des droits.

**Association des Responsables de Copropriété**  
[www.unarc.asso.fr](http://www.unarc.asso.fr)

© Juin 2014

