

Les 43 réformes que l'ARC suggère au gouvernement en matière de droit sur la copropriété

Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 10 juillet 1965, qui définit le statut des copropriétés, plusieurs évolutions législatives et réglementaires ont été opérées.

On peut citer notamment la loi de 21 décembre 1985 (loi BONNEMAISON) qui a introduit l'obligation d'un conseil syndical dans les copropriétés, la loi SRU du 13 décembre 2000 qui a prévu la notion de budget prévisionnel ou encore dernièrement la loi ALUR du 24 mars 2014, qui a imposé le compte bancaire séparé sans dérogation possible pour les immeubles de plus de 15 lots.

La loi du 10 juillet 1965 est donc un texte qui a mûri à travers le temps et qui, au fur et à mesure, a essayé de répondre aux divers problèmes que rencontrent les copropriétés.

Malgré cela, le fonctionnement des immeubles privés rencontre toujours des difficultés impliquant que des « experts » du droit de l'immobilier en soient arrivés à la conclusion qu'il fallait abroger ce texte pour créer une nouvelle loi sur la copropriété.

Cette approche ne nous semble pas pertinente car la réelle difficulté n'est pas de traiter la « maladie » mais d'en connaître les causes. Autrement dit, avant même de réfléchir sur une nouvelle réforme de la loi du 10 juillet 1965 ou de la constitution d'un nouveau texte, il est essentiel de comprendre les carences actuelles de la loi sur la copropriété.

Plus encore, il faut que les réformes qui seront prises soient conformes aux enjeux que devront affronter les copropriétés, notamment en matière de rénovation, tout en intégrant dans la réflexion des nouveaux moyens technologiques et informatiques qui peuvent aider dans la gestion des copropriétés.

C'est dans ce cadre qu'avant même de présenter les 43 réformes que nous suggérons au gouvernement, il est essentiel de faire un état des lieux des manques de la loi du 10 juillet 1965.

I. Les insuffisances de la loi du 10 juillet 1965

On peut citer huit blocages centraux qui font que la loi du 10 juillet 1965 modifiée n'arrive pas à être suffisamment efficace pour permettre un fonctionnement pérenne des copropriétés :

1- Un droit de la copropriété qui s'intéresse avant tout aux copropriétaires

Bien qu'il s'agisse d'une loi sur le statut des copropriétés, dans les faits, le texte donne une primauté aux copropriétaires, n'attribuant au syndicat de copropriétaires qu'une personnalité morale, sans que ce dernier ne dispose de capitaux propres.

Le législateur a donc considéré que la copropriété était avant tout une addition de lots privés, plutôt qu'un ensemble commun dans lequel existent des lots privatifs.

La conséquence est que l'ensemble des actifs dont peut disposer le syndicat de copropriétaires est automatiquement redistribué auprès des copropriétaires, au lieu d'être conservé pour entretenir et moderniser le patrimoine commun.

Cette approche n'est actuellement plus viable sachant les enjeux de rénovation, y compris énergétique, auxquels les copropriétés doivent faire face.

Pour rappel, l'étude de l'Anah réalisée en 2012 indiquait que les copropriétés construites entre les années 1950 et 1980 (qui représentent à peu près la moitié du parc) nécessitent des réinvestissements lourds, notamment de travaux d'amélioration énergétique qui représenteraient entre 40 et 70 milliards d'euros sur les dix ans à venir.

Quant aux copropriétés plus anciennes, elles rencontrent en plus des problèmes d'obsolescence technique.

Ainsi, même s'il ne faut pas comparer les copropriétés à des sociétés commerciales, la pérennité d'une structure dépend de sa stratégie prévisionnelle pour faire face aux dépenses à venir.

- C'est dans ce cadre que l'ARC souhaite mettre la copropriété au centre de la loi en lui permettant de constituer, tout au long de son existence, un patrimoine propre afin de faire face aux dépenses d'entretien et de conservation.

2- Un syndic professionnel qui est en conflit d'intérêt

La loi du 10 juillet 1965 a considéré que le lien juridique entre le syndic et le syndicat de copropriétaires devait être régi par un contrat de mandat. Cette approche est inadaptée à la réalité puisque, concrètement, le syndic professionnel est avant tout un commerçant qui a pour objet de développer son cabinet en augmentant ses profits.

Il peut donc se retrouver facilement dans un conflit d'intérêts entre le fait de défendre ceux de son mandataire, qui est le syndicat de copropriétaires, et son statut de commerçant qui est de vendre à son client - qui est aussi la copropriété - des prestations qui peuvent être soit inutiles, soit abusives.

D'ailleurs, l'origine des abus et irrégularités commis par les syndics trouve sa source dans cette problématique.

- Il faut donc clarifier cette situation, en considérant le syndic non plus comme un mandataire mais comme un prestataire de la copropriété, qui a des obligations de moyens et de résultats à l'égard de son client. Cela permettra de rechercher plus facilement sa responsabilité en cas de manquement à ses obligations légales, réglementaires ou contractuelles.

3- Une recherche de responsabilité du syndic quasi impossible

La loi prévoit comme seul représentant légal du syndicat de copropriétaires le syndic élu.

Ceci pose donc un problème évident, qui est l'absence de toute possibilité de recours judiciaire à l'égard du syndic en place en cas de manquement à ses obligations légales, réglementaires ou contractuelles.

Et pour cause, il faudrait que le syndic mandataire s'assigne contre lui-même, ce qui est une hérésie.

Cette impunité a donc entraîné un laxisme progressif des syndics, voire une volonté délibérée d'abuser de leur position, au risque de mettre en difficulté les syndicats de copropriétaires mandants.

Les exemples sont nombreux : une absence de réactivité dans le traitement des impayés, la facturation d'honoraires abusifs, la signature de contrats inutiles avec des sociétés dans

lesquelles le cabinet de syndic a des intérêts, le maintien de faux comptes bancaires séparés...

Au-delà des dysfonctionnements que cela cause dans les copropriétés, s'est installé un manque de confiance entre les copropriétaires et conseillers syndicaux vis-à-vis de leur syndic, provoquant une méfiance notamment pour voter des travaux au sein de la copropriété.

Cette réalité est d'autant plus évidente lorsqu'il s'agit pour le conseil syndical d'exercer sa mission de contrôle dans la gestion de l'immeuble faite par le syndic. En effet, pour assurer cette tâche, le conseil syndical doit obtenir de sa part des pièces et documents concernant la copropriété.

Or, cette possibilité n'est conditionnée qu'au bon vouloir du syndic, sachant que la loi n'a prévu aucune sanction légale en cas de refus.

➤ C'est dans ce contexte qu'il paraît essentiel de prévoir un contre-pouvoir efficace en donnant au conseil syndical la personnalité morale afin de pouvoir assigner en référé le syndic en place en cas de manquements aux dispositions légales et règlementaires.

4- Une absence de sanction en cas de manquement du syndic à ses obligations légales, règlementaires ou contractuelles

La véritable lacune de la loi du 10 juillet 1965 est l'absence totale de sanction à l'égard du syndic en cas de manquement à ses obligations légales, règlementaires ou contractuelles.

Ainsi, le syndic peut commettre des fautes sans que cela n'entraîne de pénalités ou de sanctions à son égard.

Pire, comme indiqué dans le point précédent, il ne peut même pas être inquiété par une procédure judiciaire tant qu'il est le syndic de l'immeuble.

Cette situation est la principale cause de dysfonctionnement des copropriétés, entraînant un manque de réactivité des syndics qui se traduit notamment par un défaut d'entretien courant des copropriétés et par une aggravation des charges.

Dans les faits, certains syndics professionnels trient les obligations légales qu'ils doivent accomplir en réalisant en priorité celles qui présentent un intérêt financier, mettant en arrière-plan les tâches comprises dans la gestion courante qui demandent un investissement de temps, telles que la mise en concurrence des prestataires ou, plus généralement, la maîtrise des charges.

➤ Il est donc impératif que la loi prévoie, pour les principales obligations du syndic, des sanctions qui peuvent être soit d'ordre financier soit administratif.

5- Un mode de prise de décision complexe en copropriété

Actuellement, le seul organe de décision est l'assemblée générale.

Son mode de convocation reste lourd et coûteux, impliquant des reports de votes notamment en matière de réalisation de travaux d'entretien ou de rénovation énergétique.

La délégation de pouvoir donnée par l'assemblée générale au conseil syndical n'est pas une réponse satisfaisante puisque dans les faits, ce dernier se refuse à juste titre pour différentes

raisons de prendre la décision d'engager au nom des copropriétaires des sommes importantes.

Il est donc essentiel de réfléchir à une solution hybride entre l'assemblée générale et un conseil d'administration composé de conseillers syndicaux qui permettrait plus facilement de prendre des décisions importantes, sans les mettre en porte-à-faux.

- C'est pour cette raison que nous préconisons l'instauration de réunions administratives dans lesquelles le conseil syndical et le syndic siègent pour prendre des décisions sur un objet précis, qui devront alors être ratifiées par les copropriétaires en les interrogeant par le biais d'une connexion sécurisée électronique afin que celles-ci deviennent définitivement applicables. Cette procédure supprimera tous les inconvénients d'une prise de décision unilatérale du conseil syndical et du syndic tout en évitant la « lourdeur » que peut représenter la convocation d'une assemblée générale.

6- Une meilleure transparence des finances de la copropriété pour les copropriétaires

Une des raisons qui incite les « experts » de la copropriété à transférer une partie des pouvoirs de l'assemblée générale sur le conseil syndical est le manque de mobilisation des copropriétaires à participer aux assemblées générales.

Il est regrettable que ces observateurs n'essayent pas de comprendre les causes qui, pourtant, sont simples à identifier.

En effet, la plupart des copropriétaires se sentent exclus de la gestion administrative et financière de leur copropriété.

De ce fait, ils ne maîtrisent pas suffisamment les enjeux auxquels la copropriété doit faire face ni les moyens financiers dont elle dispose. Pire, ils n'arrivent pas à comprendre leurs propres appels de fonds, ne sachant pas ce qu'ils payent ni même les quotes-parts de réserve dont leur lot ou eux même disposent.

Il est donc essentiel de donner aux copropriétaires, qui sont les premiers « actionnaires » de l'immeuble, une meilleure visibilité sur leur situation ainsi que sur celle de la copropriété.

C'est dans ce cadre qu'ils se sentiront plus investis dans l'avenir de leur immeuble et seront alors intéressés à participer aux assemblées générales ou aux consultations (voir point précédent) pour, notamment, voter les travaux.

- Deux mesures sont donc simples à prendre : une meilleure information de la situation de la copropriété à travers l'extranet de l'immeuble et la mise en place d'un appel de fonds « type » qui devra être défini par un décret.

7- Un régime différencié pour les petites copropriétés

A quelques exceptions près, la loi sur la copropriété ne prévoit pas un régime simplifié pour les petites copropriétés (ni d'ailleurs pour les grandes, voir point suivant).

Cette carence entraîne soit une absence de syndic légalement élu, soit une gestion approximative qui n'est pas conforme aux textes légaux et réglementaires, pouvant mettre en porte-à-faux le syndicat de copropriétaires.

- Il est donc essentiel de prévoir un régime simplifié pour les copropriétés de moins de quinze lots, aussi bien dans la gestion courante que pour les prises de décisions. Concrètement, il s'agit d'étendre la cogestion entre le syndic et le conseil syndical en promouvant la forme coopérative (même en présence d'un syndic professionnel) avec des modalités de prises de décisions et de convocations d'assemblées générales qui seraient assouplies.

8- Un meilleur suivi comptable et financier des copropriétés de plus de 100 lots

Le corollaire du point précédent est que les copropriétés de plus de 100 lots n'ont pas de régime spécifique et ce malgré les enjeux financiers importants qu'elles représentent.

C'est dans ce cadre qu'il nous paraît indispensable d'imposer au syndic la présentation d'une situation financière à mi exercice, qui devra être présentée au conseil syndical afin de déceler d'éventuelles anomalies dans la comptabilité ou une dérive budgétaire.

- Le syndic devra donc remettre au minimum l'annexe 1 qui présente la situation financière ainsi que l'annexe 2 qui présente l'évolution des dépenses par rapport au budget prévisionnel, qui devra être proratisé à 50%.

II. Les réformes

Après avoir identifié les blocages, il est plus aisé de présenter les réformes qui permettront un meilleur fonctionnement des copropriétés, dans le respect de chacun des acteurs.

Pour une meilleure visibilité, nous avons distingué quatre chapitres qui sont les suivants :

- Redéfinition du statut et de la place du syndic au sein de la copropriété
- Renforcement de la personnalité et du droit du conseil syndical
- Réorganisation du mode de gestion des copropriétés
- Droits et obligations des copropriétaires

I. Redéfinition du statut et de la place du syndic au sein de la copropriété

Réforme n°1 : Un syndic prestataire

Etat des lieux :

La loi a prévu un contrat de mandat qui régit les relations entre le syndic et le syndicat de copropriétaires. Or, dans les faits, le syndic est un commerçant qui a pour objet de développer son activité, pouvant avoir des intérêts divergents de ceux du syndicat de copropriétaires qu'il représente.

Plus grave encore, dans les faits, lorsque la responsabilité du syndicat de copropriétaires est engagée à la suite d'une faute de gestion, c'est ce dernier qui est

Proposition de l'ARC :

Il faut considérer le syndic comme un prestataire de la copropriété qui a une obligation de moyens et de résultats vis-à-vis d'elle. Cela permettra de le responsabiliser, sachant qu'en cas de faute, une action judiciaire à son encontre pourra être engagée.

condamné et non le syndic.	
Réforme n°2 : Obligation de formation des syndics ou gestionnaires par une structure n'ayant aucun intérêt direct avec les professionnels de l'immobilier ou des sociétés qui interviennent au sein de l'immeuble	
<p>Etat des lieux : Bien que la loi ait prévu une obligation de formation pour les gestionnaires de copropriété, on constate un manque de connaissances des dispositions légales, techniques et comptables. La difficulté est que ces formations sont assurées soit par des professionnels de l'immobilier, soit par des sociétés qui ont des intérêts à biaiser le contenu des textes. C'est d'ailleurs pour cela que nous constatons un nombre important de questions ou de résolutions inscrites à l'ordre du jour qui ne sont pas conformes aux textes de lois.</p>	<p>Proposition de l'ARC : Instaurer une obligation de formation assurée par des organismes indépendants n'ayant aucun intérêt direct ou indirect avec les professionnels de l'immobilier ou entreprises qui interviennent sur les copropriétés.</p>
Réforme n°3 : Obligation de personnel qualifié dans la réalisation de travaux au sein des cabinets de syndic gérant des copropriétés de plus de cinquante lots	
<p>Etat des lieux : Actuellement, les syndics ne sont pas qualifiés pour suivre techniquement et efficacement les travaux importants, alors que la loi prévoit une possibilité de rémunération complémentaire à leur égard. Le suivi des travaux est donc aléatoire pouvant mettre en difficulté les copropriétés.</p>	<p>Proposition de l'ARC : Obligation pour les cabinets de syndic qui souhaitent gérer des copropriétés de plus de 50 lots d'avoir au sein de leur cabinet une personne qualifiée pour suivre la gestion et le suivi des travaux.</p>
Réforme n°4 : Un meilleur cadrage des obligations du syndic, notamment en matière de maîtrise des charges	
<p>Etat des lieux : Actuellement les syndics ne gèrent que la gestion « courante » de la copropriété, et non les tâches qui permettraient un meilleur rendement de l'immeuble.</p>	<p>Proposition de l'ARC : Redéfinition des obligations du syndic en les intégrant dans le contrat, avec notamment une obligation de mise en concurrence des prestataires tous les trois ans.</p>
Réforme n°5 : Un contrat type de syndic mieux cadré	
<p>Etat des lieux : Deux ans et demi après l'entrée en vigueur du contrat type, on constate des failles dans ce dispositif réglementaire qui justifient un recadrage. C'est notamment la neutralisation des clauses des honoraires de syndic ou l'absence de nombre minimum de visites ou de réunions du conseil syndical en fonction du nombre de lots qui composent la copropriété.</p>	<p>Proposition de l'ARC : Redéfinir les clauses du contrat en verrouillant les abus ou irrégularités constatés.</p>
Réforme n°6: Une définition des modalités de rémunération complémentaire du syndic	
Etat des lieux :	Proposition de l'ARC :

<p>Les syndicats intègrent dans leurs contrats des modalités de rémunération multiples et difficilement calculables, ne permettant pas aux copropriétaires d'apprécier la facturation définitive.</p>	<p>Définir les modalités de rémunération complémentaire du syndic en limitant les choix possibles (à l'heure, à la vacation... et en supprimant une rémunération en pourcentage).</p>
<p>Réforme n°7 : Plafonnement des tarifs pour l'ensemble des prestations prévues au contrat de syndic</p>	
<p>Etat des lieux : Les syndicats profitent de leur monopole pour facturer à des prix prohibitifs les prestations complémentaires. C'est le cas de la mise en demeure, de l'immatriculation initiale des copropriétés, de la tenue d'une assemblée générale supplémentaire... Il est donc nécessaire de prévoir un plafonnement de l'ensemble des prestations supplémentaires, complémentaires et privatives prévues au contrat type.</p>	<p>Proposition de l'ARC : Prévoir un décret qui définira les montants plafonnés.</p>
<p>Réforme n°8 : Un contrat de syndic qui peut s'étendre jusqu'à une durée maximale de trois ans et dénonçable tous les ans par l'assemblée générale</p>	
<p>Etat des lieux : Il existe actuellement une contradiction entre l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 et l'article 29 du décret du 17 mars 1967. En effet, ce dernier impose de préciser une durée de mandat qui ne peut excéder une période de trois ans alors que la loi précise que la nomination d'un syndic vaut révocation de celui en place. Il existe donc une difficulté si au cours du mandat, l'assemblée générale décide de nommer un nouveau syndic.</p>	<p>Proposition de l'ARC : Prévoir des contrats de syndic qui n'indiquent plus une durée du contrat mais un temps maximal qui ne pourra pas excéder trois ans et qui pourra être dénoncé chaque année par l'assemblée générale pour le vote d'un nouveau syndic.</p>
<p>Réforme n°9 : Redéfinition des documents et options minimums que doit contenir l'extranet de la copropriété</p>	
<p>Etat des lieux : La loi n'a pas précisé les documents et options minimums que doit contenir l'extranet de la copropriété, ni dans l'espace du conseil syndical ni dans celui du copropriétaire. Le constat est que ces espaces sécurisés fournis par les syndicats sont des « coquilles vides ».</p>	<p>Proposition de l'ARC : Définir, à travers la loi ou un décret, les options et documents minimums à faire figurer dans l'extranet, en distinguant ceux qui doivent être intégrés dans l'espace du conseil syndical de celui des copropriétaires.</p>
<p>Réforme n°10 : L'instauration de sanctions légales en cas de manquement des obligations du syndic</p>	
<p>Etat des lieux : La loi présente une grave lacune, puisqu'elle ne prévoit aucune sanction à l'égard du syndic en cas de fautes de gestion ou d'obstruction au pouvoir de contrôle du conseil syndical.</p>	<p>Proposition de l'ARC : Instauration de pénalités financières légales en cas de manquement du syndic à ses obligations contractuelles et légales, voire même des sanctions administratives en cas de fautes lourdes.</p>

II. Renforcement de la personnalité et du droit du conseil syndical

Réforme n°11 : Attribuer la personnalité morale au conseil syndical	
<p>Etat des lieux : Les évolutions successives de la loi du 10 juillet 1965 ont attribué de plus grandes obligations à l'égard du conseil syndical sans pour autant lui donner une personnalité juridique lui permettant d'agir juridiquement. Or cela devient indispensable, ne serait-ce que pour qu'il puisse contracter une assurance de responsabilité civile en cas de faute.</p>	<p>Proposition de l'ARC : Doter le conseil syndical de la personnalité morale.</p>
Réforme n°12 : Une possibilité pour le président du conseil syndical d'assigner le syndic en place en cas d'entrave à ses prérogatives par ce dernier	
<p>Etat des lieux : Bien que la loi ait prévu des pouvoirs propres au conseil syndical pour contrôler la gestion de la copropriété réalisée par le syndic, bien souvent, ce dernier fait obstacle en ne remettant pas les documents et pièces de l'immeuble. Cette obstruction ne permet pas au conseil syndical de réaliser son rapport moral ou de détecter des erreurs dans les comptes de la copropriété.</p>	<p>Proposition de l'ARC : En cas de refus par le syndic de transmission des pièces de la copropriété, le président du conseil syndical pourra l'assigner en référé après avis favorable du conseil syndical.</p>
Réforme n°13 : Une possibilité pour le président du conseil syndical d'assigner le syndic en place à la suite d'un vote de l'assemblée générale	
<p>Etat des lieux : Compte tenu du fait que le syndic est le seul représentant du syndicat de copropriétaires, même en cas de faute, il ne peut être assigné tant qu'il reste le mandataire de la copropriété. Cela peut avoir des conséquences graves, surtout s'il détient un contrat de mandat de trois ans.</p>	<p>Proposition de l'ARC : Après avis favorable de l'assemblée générale, le président du conseil syndical pourra – en cours de mandat du syndic - engager une action judiciaire à son encontre. Les frais seront alors supportés par le syndicat de copropriétaires.</p>
Réforme n°14 : La détention par le président du conseil syndical de l'identité et des coordonnées à jour des copropriétaires	
<p>Etat des lieux : La loi prévoit, dans certaines circonstances, une possibilité pour le président du conseil syndical de convoquer une assemblée générale. Or, dans les faits, cela est quasiment impossible puisque ce dernier ne détient pas les coordonnées à jour des copropriétaires.</p>	<p>Proposition de l'ARC : Il faut donc prévoir une obligation pour le syndic, sous peine de pénalité financière, de remettre au président du conseil syndical les coordonnées à jour des copropriétaires. Autrement dit, à chaque mutation d'un lot, un nouveau fichier devra lui être envoyé ou téléchargé dans l'espace sécurisé du conseil</p>

	syndical.
Réforme n°15 : La détermination d'un minimum de réunions administratives entre le conseil syndical et le syndic	
Etat des lieux : Très étonnement, la loi ne prévoit aucune réunion obligatoire entre le syndic et le conseil syndical. Or, cela est indispensable, ne serait-ce que pour l'établissement du budget prévisionnel et de l'ordre du jour ainsi que du contrôle de la gestion courante et des comptes de la copropriété.	Proposition de l'ARC : Il faut prévoir dans la loi un nombre minimum de trois réunions annuelles entre le conseil syndical et le syndic pour traiter les questions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - l'estimation du budget prévisionnel ; - l'élaboration de l'ordre du jour ; - le contrôle des comptes et la réalisation effective des travaux votés.
Réforme n°16 : Validation par le conseil syndical de tout contrat à renouvellement tacite ou pour une période supérieure à deux ans	
Etat des lieux : Devant le flou juridique des textes, les syndicats prennent l'initiative de signer des contrats sur de longues périodes ou à renouvellement tacite. Cela peut mettre en difficulté le syndicat de copropriétaires, qui n'a alors aucun moyen de recours.	Proposition de l'ARC : Tout contrat pour une période supérieure à deux ans ou à renouvellement tacite doit obligatoirement avoir obtenu au préalable l'aval du conseil syndical pour être opposable au syndicat de copropriétaires. A défaut, le syndic devra prendre en charge le contrat.
Réforme n°17 : Un droit d'accès du conseil syndical aux rapports de la caisse de garantie concernant le syndic en place	
Etat des lieux : Actuellement, le rapport de la caisse de garantie reste confidentiel, ne permettant pas à la copropriété de connaître la réalité de la bonne santé de la gestion financière du cabinet. Cela entraîne que des copropriétés se retrouvent du jour au lendemain sans syndic du fait que ce dernier a fait faillite.	Proposition de l'ARC : Le président du conseil syndical pourra avoir accès au dossier relatif au syndic en place sur demande expresse.
Réforme n°18 : Une possibilité pour le conseil syndical d'interroger la banque où sont déposés les fonds de la copropriété	
Etat des lieux : Bien que la loi ALUR ait imposé l'obligation de compte bancaire séparé sans dérogation possible, de nombreux syndicats professionnels continuent à gérer les copropriétés avec des sous comptes dont ils sont les seuls titulaires. Les banques évoquent le secret bancaire pour ne pas renseigner le président du conseil syndical sur le réel statut du compte, au motif que le seul représentant légal du syndicat de copropriétaires est le syndic.	Proposition de l'ARC : Donner un droit au président du conseil syndical d'interroger l'établissement bancaire afin d'obtenir toute information concernant le statut du compte bancaire présenté par le syndic ainsi que les opérations y figurant.
Réforme n°19 : Un cadrage strict des possibilités de délégations de pouvoir données au conseil syndical par l'assemblée générale	
Etat des lieux : De plus en plus de syndicats prévoient dans les ordres du jour une délégation de pouvoir large donnée au conseil syndical qui peut aller jusqu'à définir les travaux à réaliser ou déterminer le choix des entreprises. Cela	Proposition de l'ARC : Limiter les possibilités de délégations de pouvoir au conseil syndical à des tâches expressément définies par la loi.

leur permet de faire des économies sur les photocopies puisqu'ils n'ont à joindre aucune proposition de contrats et surtout dégager leur responsabilité sur celle du conseil syndical. Il s'agit donc d'une perversion de la loi.

III. Réorganisation du mode de gestion des copropriétés

Réforme n°20 : Une priorité en assemblée générale au vote des travaux de rénovation après avoir entendu le rapport moral du conseil syndical et avoir traité la question de l'approbation des comptes

Etat des lieux :

Bien souvent, la question des travaux se vote en fin d'assemblée générale entraînant un défaut de quorum minimum pour que les décisions soient valablement prises.

Proposition de l'ARC :

Prévoir dans l'ordre du jour, ou au cours de l'assemblée générale, une priorité aux questions relatives aux travaux qui devront être présentées systématiquement après avoir entendu le rapport moral du conseil syndical et avoir traité la question de l'approbation des comptes.

Réforme n°21 : Allégement des décisions qui doivent se voter à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires

Etat des lieux :

Il n'est pas rare que soient mentionnées dans le règlement de copropriété des grilles de répartition qui présentent des erreurs ou irrégularités, entraînant un préjudice pour les copropriétaires. Leurs modifications doivent être votées à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, ce qui est difficile voire dans certains cas impossible à obtenir, bloquant la situation en l'état.

Proposition de l'ARC :

L'ARC préconise que toute modification apportée sur le règlement de copropriété, que ce soit les clauses ou les grilles de charge, soit votée à la majorité de 60% des voix des copropriétaires.

Réforme n°22 : L'instauration progressive d'un plan d'amortissement des équipements et du bâti de la copropriété

Etat des lieux :

Ni la loi sur la copropriété ni le décret comptable ne prévoient un plan d'amortissement des équipements et du bâti. Les copropriétaires doivent donc assumer, sur un exercice, le financement de travaux qui peuvent représenter des sommes extrêmement importantes, provoquant une aggravation des impayés de charges.

Proposition de l'ARC :

Instaurer progressivement dans les copropriétés un plan d'amortissement à partir du carnet d'entretien de la copropriété. Ce plan sera financé en partie ou en totalité par les économies réalisées sur la gestion courante. L'objectif est de faire en sorte qu'à budget constant, il soit possible de financer aussi bien les dépenses courantes que le fonds travaux.

Réforme n°23 : Instauration d'un patrimoine propre à la copropriété

Etat des lieux :

La copropriété ne dispose pas de patrimoine propre, ne lui permettant pas de s'auto financer pour faire face à des travaux d'entretien ou de rénovation. Ainsi, tout produit exceptionnel généré, tel que la vente de parties communes ou les loyers,

Proposition de l'ARC :

En cas de constitution d'un fonds travaux insuffisant, affecter l'ensemble des produits exceptionnels tels que la vente des parties communes ou les loyers au patrimoine de la copropriété, qui permettra notamment de financer les travaux.

est rétrocedé aux copropriétaires.	
Réforme n°24 : Prévoir un fonctionnement différencié pour les copropriétés de moins de quinze lots ayant un budget inférieur à 15.000 euros	
Etat des lieux : A quelques exceptions près, la loi ne fait pas de distinction entre la gestion des grandes et petites copropriétés. Or, le fonctionnement prévu par la loi du 10 juillet 1965 peut être inadapté voire handicapant pour les petites copropriétés, notamment en matière de gestion courante et de prise de décisions. Ces petits immeubles représentent quasiment la moitié des copropriétés en France.	Proposition de l'ARC : Prévoir un régime différencié pour les copropriétés ayant un nombre inférieur à quinze de lots et ayant un budget moyen sur les trois dernières années de moins de 15.000 euros.
Réforme n°25 : Etendre le principe de la réduction des voix pour les bailleurs sociaux	
Etat des lieux : La réduction des voix prévue dans l'actuel article 22 de la loi du 10 juillet 1965 n'est pas applicable aux bailleurs sociaux. Cela est une tare qu'il faut corriger.	Proposition de l'ARC : Prévoir le même régime lorsqu'il existe un copropriétaire majoritaire, qu'il soit privé ou bailleur social.
Réforme n°26 : Création d'un plan épargne copropriété (PEC)	
Etat des lieux : Il n'existe pas de produit bancaire spécifique aux copropriétés, alors qu'elles disposent d'un régime juridique particulier avec notamment l'obligation d'épargne en vue de réaliser de gros travaux. Les solutions bancaires actuelles sont insuffisantes, à l'instar du Livret A.	Proposition de l'ARC : Création d'un plan épargne copropriété (PEC) qui prévoit un régime fiscal adapté, permettant d'épargner en toute sécurité des sommes importantes en vue de la réalisation de travaux.
Réforme n°27 : Donner au président du conseil syndical ou à un groupe de copropriétaires la possibilité d'engager une procédure d'alerte pour les copropriétés en pré-difficulté.	
Etat des lieux : Actuellement, la loi prévoit une procédure d'alerte pour les copropriétés ayant entre 20 et 25% de taux d'impayés. Cette action est compliquée à mettre en œuvre, sachant qu'il revient en premier lieu au syndic en place d'en faire la demande.	Proposition de l'ARC : Le président du conseil syndical ou 25% des voix du syndicat de copropriétaires seront habilités à saisir les instances publiques pour déclencher une procédure d'alerte.
Réforme n°28 : Une définition plus stricte des travaux et opérations exceptionnelles qui justifient des honoraires supplémentaires pour le syndic	
Etat des lieux : Aussi bien la loi que le décret sur la copropriété sont extrêmement flous sur la définition de travaux pour lesquels le syndic serait en mesure de réclamer des honoraires supplémentaires. Certains syndics profitent donc de cette situation pour demander une rémunération complémentaire pour tous travaux, y compris ceux qui relèvent de l'entretien courant.	Proposition de l'ARC : Prévoir un décret qui définisse clairement les travaux exceptionnels qui justifient des honoraires complémentaires donnés au syndic ainsi que les tâches supplémentaires qu'il devra assurer.
Réforme n°29 : Recours à un organisme extérieur chargé de suivre les gros travaux	
Etat des lieux :	Proposition de l'ARC :

<p>La loi n'impose pas aux copropriétés de faire appel à une maîtrise d'œuvre ou du moins à une assistance à maîtrise d'ouvrage lorsqu'il s'agit de réaliser de gros travaux sur la copropriété. Les copropriétaires considèrent que le syndic qui perçoit des honoraires complémentaires a pour fonction de suivre les travaux et est, à ce titre, responsable des manquements rencontrés. Or, ce dernier s'engage surtout sur le suivi administratif et non technique.</p>	<p>Imposer une maîtrise d'œuvre ou du moins une assistance à maîtrise d'ouvrage pour tous travaux exceptionnels, qui devront être définis dans un décret.</p>
<p>Réforme n°30 : Un super privilège étendu sur dix ans au profit du syndicat de copropriétaires en cas de saisie d'un lot</p>	
<p>Etat des lieux : La loi ne donne au syndicat de copropriétaires qu'un super privilège pour les dettes des deux années antérieures + l'année en cours. Cela est insuffisant, surtout si le copropriétaire défaillant a précisé que son règlement est affecté à la dette la plus récente.</p>	<p>Proposition de l'ARC : Le super privilège doit couvrir une période plus longue de dix ans.</p>
<p>Réforme n°31 : Un traitement accéléré des impayés de charges en copropriété</p>	
<p>Etat des lieux : La copropriété ne dispose pas de fonds propres lui permettant de pouvoir absorber des impayés de charges trop importants. Cela entraîne des blocages, notamment lorsqu'il s'agit de réaliser des travaux ambitieux.</p>	<p>Proposition de l'ARC : Contraindre le juge à accepter l'injonction de payer lorsqu'il s'agit d'appels de fonds constitués à partir des charges courantes et travaux approuvés par l'assemblée générale.</p>
<p>Réforme n°32 : Une recomposition du CNTGI</p>	
<p>Etat des lieux : Le CNTGI est actuellement déséquilibré puisqu'il existe une surreprésentation des professionnels de l'immobilier, avec une absence totale de représentants des intérêts des syndicats de copropriétaires.</p>	<p>Proposition de l'ARC : Redéfinir la composition du CNTGI, en garantissant une égalité de représentation de l'ensemble des acteurs de l'immobilier et en particulier des syndicats de copropriétaires.</p>
<p>Réforme n°33 : Un cadrage juridique et comptable du fonds travaux</p>	
<p>Etat des lieux : Il existe actuellement un flou juridique et comptable, aussi bien sur la constitution que l'utilisation effective du fonds travaux. Cette difficulté est un frein à sa bonne mise en place.</p>	<p>Proposition de l'ARC : Prévoir la rédaction d'un décret qui définisse clairement les règles juridiques et comptables du fonds travaux afin d'éviter toute interprétation, de bonne ou de mauvaise foi, de l'ensemble des acteurs de la copropriété.</p>
<p>Réforme n°34 : Possibilité pour les copropriétaires de ratifier en ligne une décision prise par le conseil syndical</p>	
<p>Etat des lieux : Actuellement, la seule possibilité de voter des décisions est la tenue d'une assemblée générale. Cela peut être lourd lorsqu'il s'agit de prendre des décisions d'appoint telles qu'un nouveau contrat d'assurance ou une proposition tarifaire de gaz. De plus, les modalités actuelles pour voter l'engagement de travaux reste complexe, étant un frein</p>	<p>Proposition de l'ARC : Afin de fluidifier la prise de décision, il faut prévoir un dispositif plus simple que la tenue d'une assemblée générale. Pour cela, il faut prévoir un processus en deux temps :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) le conseil syndical se réunit en conseil d'administration pour valider le principe ; 2) à travers une connexion électronique

aux rénovations des copropriétés.	sécurisée, les copropriétaires sont interrogés pour ratifier la décision, qui deviendra alors opposable (voir point 5 du chapitre I).
Réforme n°35 : Obligation de numérisation de l'ensemble des archives de la copropriété	
Etat des lieux : Les archives sont conservées par le syndic sans connaître effectivement la réalité des pièces.	Proposition de l'ARC : Imposer une numérisation de l'ensemble des archives de la copropriété à laquelle notamment le président du conseil syndical pourra avoir accès à travers l'espace sécurisé.
Réforme n°36 : Etat d'une situation comptable semestrielle obligatoire pour les immeubles de plus de 100 lots	
Etat des lieux : La loi ne prévoit pas de bilan semestriel de la copropriété alors que cela permettrait d'alerter le conseil syndical en cas de dérive.	Proposition de l'ARC : Imposer au syndic de réaliser une situation comptable semestrielle pour les copropriétés de plus de 100 lots qui devra être présentée au conseil syndical.
Réforme n°37 : Redéfinition du poste du gardien comme « régisseur de la copropriété »	
Etat des lieux : Actuellement, le poste de gardien n'évolue pas en fonction des nouveaux besoins de la copropriété.	Proposition de l'ARC : Il faudrait prévoir un nouveau statut du gardien comme « régisseur » permettant d'être le lien entre les copropriétaires et le syndic. Il pourrait aussi se charger des visites de l'immeuble ou du suivi des prestataires qui interviennent au sein de la copropriété.
Réforme n°38 : Un meilleur cadrage des AFUL et ASL	
Etat des lieux : La gestion des AFUL et des ASL manque de transparence et de lisibilité, entraînant un défaut de fonctionnement.	Proposition de l'ARC : Redéfinir le cadre légal en matière de gestion des AFUL et ASL ainsi que le rôle du conseil syndical.

IV. Droits et obligations des copropriétaires

Réforme n°39 : Etablissement d'un modèle type d'appel de fonds réglementaire	
Etat des lieux : Les appels de fonds sont établis par les syndics à leur convenance ne permettant pas aux copropriétaires d'avoir une visibilité suffisante ni sur les sommes à payer ni sur leurs quotes-parts d'avance ou de fonds travaux acquis à leur lot.	Proposition de l'ARC : Définir un modèle type réglementaire d'appel de fonds.
Réforme n°40 : Accès en cours d'exercice à l'évolution des dépenses à partir de l'extranet de la copropriété	
Etat des lieux : Les copropriétaires sont amenés à approuver les comptes au cours de l'assemblée générale sans avoir eu au préalable connaissance de l'évolution des dépenses. Ils sont donc devant le fait	Proposition de l'ARC : Prévoir dans l'extranet de la copropriété un état de l'avancement des dépenses de manière périodique en fonction du budget prévisionnel voté.

<p>accompli, ce qui est d'ailleurs une raison de leur démobilisation et de leur absentéisme aux assemblées générales.</p>	
<p>Réforme n°41 : Instauration d'un conseil syndical de transition pour les copropriétés en cours de livraison</p>	
<p>Etat des lieux : Avant la livraison de la copropriété, les acquéreurs n'ont pas de droits spécifiques vis-à-vis du promoteur, surtout lorsqu'ils constatent des désordres sur les parties communes.</p>	<p>Proposition de l'ARC : Instaurer un conseil syndical de transition qui serait constitué par les cinq premiers acquéreurs, qui donneront leur accord.</p>
<p>Réforme n° 42 : Accès aux informations minimums de la copropriété à travers le fichier d'immatriculation des copropriétés.</p>	
<p>Etat des lieux : Actuellement, seules des informations marginales sont présentées dans le registre d'immatriculation des copropriétés. Cela n'est pas suffisant pour permettre à un potentiel copropriétaire d'avoir une idée sur la situation de la copropriété dont il souhaite acquérir un bien.</p>	<p>Proposition de l'ARC : Faire figurer, à travers le registre d'immatriculation des copropriétés, des informations clés liées à la gestion courante de l'immeuble.</p>
<p>Réforme n°43 : Création d'un fichier de copropriétaires débiteurs de plus de 10.000 euros</p>	
<p>Etat des lieux : Un des fléaux des copropriétés en difficulté sont les vendeurs de sommeil qui achètent des biens sans payer les charges.</p>	<p>Proposition de l'ARC : Création d'un fichier national qui identifie les copropriétaires défaillants au-delà de 10.000 euros d'impayés afin de leur interdire d'acheter de nouveaux biens dans les immeubles privés.</p>