



UNARC



LA
COPROPRIÉTÉ
DEPUIS
25 ANS



La Copropriété depuis 25 ans :

- ***que s'est-il passé en 25 ans ?***
- ***que ne s'est-il pas passé... ?***
 - ***que faut-il faire ?***

(en annexe : rappel des principaux textes de loi qui concernent la copropriété)

L'ARC et l'UNARC

L'ARC, Association des Responsables de Copropriété, est une association à but non lucratif (loi de 1901) créée en 1987. Elle est implantée, en 2012, sur plus de 14 000 immeubles en copropriété représentant plus de 900 000 lots principaux.

Nommée par arrêté conjoint des ministères du Logement et de la Justice comme membre permanent de la Commission nationale relative à la copropriété (12 membres seulement), elle est aujourd'hui la plus importante association de conseils syndicaux et de syndics bénévoles en France.

L'ARC siège par ailleurs dans de nombreuses commissions officielles où elle représente les intérêts des copropriétaires.

En 1991, l'ARC a créé l'UNARC - Union nationale des associations de responsables de copropriété - qui regroupe 12 associations régionales et couvre désormais toute la France.

L'ARC a aussi créé une coopérative (Copropriété-Services) réservée à ses adhérents collectifs, qui apporte de nombreux services aux copropriétés (groupement d'achats, audits techniques, référencement d'entreprises, services comptables, logiciels, sites gratuits, etc.).

L'ARC et l'UNARC aident ainsi tous leurs adhérents à résoudre l'ensemble des problèmes d'ordre juridique, comptable, financier, technique et pratique qu'ils rencontrent dans leur copropriété et à améliorer la gestion de ces copropriétés.

Les adhérents de l'ARC et de l'UNARC sont :

- **des conseils syndicaux**, dans des copropriétés gérées par des professionnels ;
- **des syndics bénévoles** ;
- **des groupes de copropriétaires ou des copropriétaires** à titre individuel, confrontés à des problèmes personnels.

Pour plus de renseignements, vous pouvez vous adresser à :

ARC et UNARC
27, 29 rue Joseph Python 75020 PARIS
Tél : 01 40 30 12 82 - Fax : 01 40 30 12 63
www.unarc.asso.fr

SOMMAIRE

A. Ce qui s'est passé en 25 ans

- I. Les assemblées générales**
- II. Les conseils syndicaux**
- III. Les syndics**
- IV. Comptabilité et gestion financière**
- V. Recouvrement des charges**
- VI. Gros travaux**
- VII. Travaux d'économie d'énergie**
- VIII. Compteurs d'eau**
- IX. Archives-archivages**
- X. Copropriétés en difficulté et en prédifficulté**
- XI. Règlement de copropriété**
- XII. Résidences -services**
- XIII. Gardien et vente de la loge**
- XIV. Surélévation**
- XV. Syndicat coopératif**
- XVI. Formalités en cas de vente ou de mutation**
- XVII. Unions de syndicats**

B. Évolution des droits de la collectivité des copropriétaires face aux droits individuels des copropriétaires

C. Tout ce qu'il reste à faire dans les années qui viennent

- I. Syndics professionnels : contrôle, régulation, formation**
- II. Le compte séparé sans dérogation**
- III. Des contrats de syndic vraiment normalisés et transparents**
- IV. La cogestion entre conseil syndical et syndic : une voie d'avenir**
- V. Fonds travaux obligatoire et plan pluriannuel de travaux**
- VI. Comptabilité**
- VII. Amélioration des dispositifs de traitement des impayés et des copropriétés en difficulté**

Annexe : Les grands textes qui concernent la copropriété

Préface

En décidant d'écrire un petit guide sur les « **évolutions** » législatives et réglementaires des 25 dernières années, nous avons voulu répondre à trois objectifs :

1. Faire le bilan de ce qui avait vraiment changé en précisant, le cas échéant, le rôle joué par l'ARC.
2. Faire le bilan de ce qui n'avait que peu changé ou pas changé, malgré nos actions et les besoins en ces domaines.
3. Faire le bilan des changements qui doivent encore être réalisés.

Vous allez voir, vous risquez d'être étonnés en bien comme en mal : étonnés à la fois de certaines évolutions positives indéniables et de blocages incompréhensibles pour ne pas dire inadmissibles.

Ce qu'il y a de bien quand on se tourne vers le passé, c'est que cela aide à mieux comprendre le présent et mieux préparer l'avenir. En voiture pour ce voyage.

*Fernand Champavier,
Président de l'ARC.*

A. Ce qui s'est passé en 25 ans

Une approche qualitative globale par thèmes

Sur la page suivante, nous avons réalisé une synthèse :

- Les bulles correspondent à des thèmes.
- Plus les bulles sont grosses plus cela signifie que les évolutions, à l'intérieur de ce thème, ont été importantes (selon nous).
- A contrario, plus les bulles sont petites plus cela signifie que les évolutions ont été faibles (toujours selon nous).
- À l'intérieur de certaines bulles, vous constaterez, éventuellement, une partie « **grisée** » - qui signifie que les évolutions ont été, d'après nous, pour une part négatives.
- Quand il n'y a pas de « **grisé** », c'est que les évolutions ont été, à nos yeux, positives, voire très positives.
- Nous vous invitons à découvrir cette synthèse puis à passer à la présentation et à l'analyse, thème par thème, de ces évolutions.

Les droits du conseil syndical

Le règlement de

Le fonctionnement des assemblées générales

Les règles de majorité

L'évolution des droits du syndicat des copropriétaires face aux droits individuels

La gestion des gros travaux

Copropriétés en difficulté
- reconnaissance d'intervention

Le contrôle des syndic

Les obligations nouvelles du svndic

Les formalités en cas de vente et la clarté des règles

Les comptes et la comptabilité des syndicats de copropriétaires

Les honoraires des syndic

Le recouvrement des charges

I. Les assemblées générales

En ce qui concerne les assemblées générales, on note un certain nombre d'évolutions positives, mais aussi quelques points noirs concernant aussi bien la disparition de la possibilité de compléter l'ordre du jour après réception de la convocation que l'allongement des délais de convocation.

Les progrès essentiels ont concerné :

- la « **deuxième lecture** », qui peut désormais se faire immédiatement et non forcément au cours d'une deuxième assemblée générale ;
- l'allègement de la majorité nécessaire concernant certaines décisions.

En revanche, il n'a pas été touché au pouvoir de nuisance des absents non représentés ni à l'impossibilité d'adresser les convocations à ceux qui le souhaitent par Internet, ce qui est regrettable.

Voici les évolutions constatées sur les 25 dernières années.

1. Questions complémentaires : du plus, mais aussi du moins

Il a été mis fin, comme on sait, à la possibilité pour les copropriétaires de compléter l'ordre du jour après réception de la convocation.

Certes cette possibilité pouvait entraîner des surcoûts, mais elle avait aussi des avantages, par exemple de permettre d'adresser un devis supplémentaire pour de gros travaux ou un contrat de syndic concurrent lorsque l'assemblée générale était convoquée prématurément et sans information préalable du syndic en place.

À noter qu'en contrepartie de la disparition de ce droit, les copropriétaires peuvent adresser **à tout moment dans l'année** une demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

À noter aussi que depuis le conseil syndical **DOIT** obligatoirement être associé à l'élaboration de l'ordre du jour, ce qui peut permettre d'éviter les « **oublis** » fâcheux de certains syndics, comme on va le voir.

2. Établissement de l'ordre du jour avec le conseil syndical

C'est en effet là une des évolutions les plus importantes de ces dernières années, même si elle est toute simple. Nous nous sommes d'ailleurs beaucoup et longtemps battus pour l'imposer et nous pouvons dire que cette victoire est celle de l'ARC.

Cette disposition a au moins deux vertus :

- permettre une meilleure préparation des assemblées générales ;
- rééquilibrer les pouvoirs entre syndic et conseil syndical.

3. Allongement des délais de convocation

Cet allongement (passage de quinze jours francs à vingt et un jours) est plutôt négatif, car il entraîne des contraintes supplémentaires qui ne vont pas forcément dans le sens de l'intérêt des copropriétaires (**exemple** : si le syndic reçoit une demande d'ordre du jour complémentaire de la part d'un copropriétaire un mois avant l'assemblée générale, il pourra dire qu'il a **déjà** préparé les convocations et ne peut pas intégrer la question).

4. Possibilité de convocation par télécopie

Voici une évolution « *ridicule* », d'ailleurs récusée par les tribunaux : comment être sûr, en effet, que l'ensemble des pièces a bien été envoyé ?

Se pose aujourd'hui le problème plus important de la convocation par Internet, toujours en cours de discussion et de réflexion après plusieurs années.

5. Création d'une liste de documents dont l'absence peut permettre d'annuler la résolution correspondante

L'article 11 du décret du 17 mars 1967 a été à plusieurs reprises amélioré ces dernières années dans ce sens. Le formalisme en est alourdi, mais cela force les syndicats à plus de rigueur. Ainsi, si des devis ne sont pas joints à une question concernant des travaux, la résolution prise (éventuellement) pourra être annulée automatiquement.

6. Extension des restrictions de mandats en assemblée générale aux mandats de gestion détenus par les syndicats

De nombreux syndicats ayant pris l'habitude d'utiliser leurs « *mandats* » de gestion locative pour voter et orienter les votes en leur faveur, l'article 23 de la loi a dû être précisé (là encore à la suite d'une action vigoureuse de l'ARC) pour écarter ces pratiques.

Excellente évolution, évidemment.

7. Assouplissement des règles de majorité nécessaires pour certains travaux :

- **travaux de sécurité des biens et des personnes ;**
- **travaux d'économie d'énergie ;**
- **pose de compteurs divisionnaires d'eau.**

Ces assouplissements ont ainsi permis que des décisions qui ne pouvaient être prises qu'à la double majorité le soient à la majorité de l'article 25 puis 25-1.

8. Deuxième lecture : un progrès évident

Jusqu'en 2000, il fallait reconvoquer une deuxième assemblée générale pour toutes les décisions concernées par la majorité de l'article 25 qui n'avaient pas obtenu la majorité absolue en première lecture.

L'introduction d'une possibilité de deuxième lecture au cours de la première assemblée générale a considérablement allégé le dispositif et supprimé des surcoûts et pertes de temps bien inutiles.

9. Introduction de la notion de décision « *non valide* » concernant les questions non inscrites à l'ordre du jour

Autre évolution importante empêchant les abus : une décision prise par une assemblée générale sur un problème non inscrit à l'ordre du jour est une décision non valide, elle n'a donc pas besoin d'être annulée par un juge : elle est réputée être inexistante.

Cela a permis d'éradiquer de nombreuses pratiques abusives, par exemple : faire voter n'importe quel point non inscrit à l'ordre du jour en fin d'assemblée alors qu'une partie des participants avait déjà quitté l'assemblée générale.

10. Procès-verbal allégé signé en fin de séance

Cette innovation a fait débat au départ, mais a fini par entrer dans les mœurs. Elle facilite la diffusion rapide du procès-verbal.

11. Obligation d'envoi (en lettre simple) du procès-verbal également aux absents représentés et aux présents acquiescants

Cette obligation était la bienvenue, car pourquoi priver les copropriétaires présents non opposants du bénéfice de l'envoi du procès-verbal ?

12. Clarification concernant l'accès à la feuille de présence

Le droit d'accès à la feuille de présence intégrale (pour contrôler les votes, les mandataires, les mandats) n'a pas été simple à obtenir (autre combat de l'ARC), tant la résistance a été rude du côté de certains syndics... Allez savoir pourquoi. Mais nous y sommes parvenus, même si certains résistent encore.

Comme on le voit : il y a eu beaucoup de petites et grandes évolutions ; quelques régressions et déceptions, néanmoins.

II. Les conseils syndicaux

Les évolutions parmi les plus marquantes de ces 25 dernières années concernent les droits du conseil syndical. N'oublions d'ailleurs pas que c'est la loi du 21 décembre 1985 (loi Bonnemaison) qui a instituée l'obligation d'instaurer un conseil syndical dans toutes les copropriétés (sauf décision d'y renoncer – heureusement cas rarissime – à la majorité de l'article 26).

Depuis, les droits du conseil syndical se sont progressivement (sous la pression de l'ARC surtout) étoffés. Il reste cependant une étape à franchir : la délégation partielle de gestion au conseil syndical. Nous y reviendrons.

Des droits étendus au fil des ans. En voici une liste.

1. Ouverture du conseil syndical aux conjoints PACSÉS et usufruitiers

Hé oui, cela n'était pas prévu.

2. Consultation obligatoire du conseil syndical pour l'établissement de l'ordre du jour...

Comme on l'a vu un peu plus haut (assemblée générale, point 2) il s'agit là d'une « *petite révolution* » très efficace et demandée par l'ARC pendant des années.

3. Consultation obligatoire concernant le projet de budget

Comment maîtriser les charges si le budget n'est pas « *ajusté* ». D'où l'importance de cet autre droit fondamental du conseil syndical qui est de négocier le budget, donc d'inciter le syndic à la modération (un budget ajusté oblige à une gestion plus rigoureuse).

4. Obligation pour le syndic de notifier à tous les copropriétaires le compte rendu de mandat du conseil syndical

Avec l'augmentation du nombre de bailleurs (qui n'assistent pas forcément aux assemblées générales), il était indispensable que le conseil syndical dispose d'un droit d'information. C'est ce qui existe depuis 2010, le syndic étant désormais

obligé de joindre à la convocation de l'assemblée générale le compte-rendu de mandat du conseil syndical (même et surtout si celui-ci n'est pas favorable au syndic).

5. Possibilité pour le conseil syndical de se faire assister par « toute personne de son choix »

Il a fallu se battre pendant des années pour imposer cette expression. L'expression de départ (1987) était : « **tout technicien de son choix** ». Or certains syndics allergiques à l'ARC (on se demande bien pourquoi) prétendaient que l'ARC, n'étant pas un « **technicien** », ne pouvait pas assister le conseil syndical.

Nous avons donc bataillé pendant près de quinze ans pour imposer l'expression plus large de « **toute personne de son choix** ». Or l'ARC est bien une personne (morale, et même très morale), donc elle peut conseiller les conseils syndicaux. Ouf !

6. Consultation obligatoire du conseil syndical par le syndic pour des dépenses dépassant un certain montant

Ce droit important du conseil syndical n'est malheureusement pas toujours respecté comme n'est pas respectée par le syndic l'obligation de joindre aux convocations les avis écrits rendus par le conseil syndical.

7. Obligation, en cas de changement de syndic, de remettre au conseil syndical copie du bordereau de remise des archives

Qui mieux que le conseil syndical peut savoir si les archives remises au nouveau syndic sont au complet. D'où l'institution de ce droit à l'information et au contrôle.

8. Possibilité pour les conseils syndicaux des résidences-services d'obtenir une délégation de gestion d'un ou plusieurs services

C'est là une petite révolution passée un peu inaperçue et qui concerne la délégation de gestion au conseil syndical.

Il s'agit en l'occurrence de la délégation de gestion des services dans les résidences-services (**exemple** : gestion du service de restauration).

Nous demandons d'ailleurs (nous reviendrons sur ce problème) que cette possibilité soit étendue à tous les syndicats de copropriétaires et puisse concerner la « **gestion des petits travaux et le suivi des contrats** ».

Rappelons, en effet, qu'actuellement le conseil syndical ne peut recevoir des délégations que pour un objet **très** précis (**exemple** : choix d'**UN** devis dans le cadre d'un budget limité).

Comme on le voit, il y a eu beaucoup de bonnes évolutions concernant les droits du conseil syndical. Il faut tout faire maintenant pour obtenir cette « **délégation de gestion** » que nous appelons de nos vœux.

III. Les syndicats

C'est dans ce domaine que les évolutions ont été les plus modestes ou incomplètes, ceci en raison des résistances très fortes des chambres professionnelles de syndicats à toute amélioration et de l'oreille attentive et complaisante que les pouvoirs publics leur ont prêtée.

À tel point qu'un excellent projet de loi proposé en 2010 par le ministère de la Justice a dû être retiré purement et simplement suite aux incroyables protestations des professionnels.

Le résultat est là : des syndicats de plus en plus puissants, de moins en moins contrôlés, de moins en moins encadrés et sanctionnés en cas de faute, ce qui engendre la multiplication des dérives ou pratiques contestables et l'insatisfaction des copropriétaires.

Voyons cela.

1. Normalisation des contrats : un parapluie troué

Voilà comment le journal « **60 millions de consommateurs** » de février 2012 relate les pseudo-évolutions depuis 2007 sur ce point crucial.

« En septembre 2007, après des mois d'âpres négociations avec les professionnels dans le cadre du Conseil national de la consommation (CNC), les associations de consommateurs et de copropriétaires avaient obtenu une liste officielle des prestations entrant dans la gestion courante d'un immeuble. Demi-victoire, car aucun texte ne rendait cette liste obligatoire. On pouvait toutefois espérer que les contrats deviendraient plus transparents, comme le relevait notre dossier publié en novembre 2007. En avril 2009, notre enquête montrait qu'il n'y avait aucun progrès. Nous demandions qu'au plus vite, cette liste des prestations de gestion courante fasse l'objet d'un texte réglementaire.

Il aura fallu attendre mars 2010 pour que Hervé Novelli, alors secrétaire d'État à la Consommation, se décide à publier un arrêté dans ce sens. Cet arrêté pris, près de trois ans après l'avis du CNC, sans tenir compte de l'évolution de la situation, flou sur la définition de la gestion courante et sur les prestations particulières, est imparfait. Est-il au moins respecté ?

Notre service judiciaire a analysé plus de 600 contrats. Il a retenu tous ceux qui ont été rédigés après l'arrêt en question, 282 au total, pour vérifier leur conformité. Le résultat nous stupéfie : surfacturations, prestations fantaisistes, frais prohibitifs, rien ne semble arrêter les cabinets de syndicats, tout particulièrement ceux des grands réseaux. Pourquoi bénéficient-ils d'une telle complaisance de la part des pouvoirs publics ? »

Tout ceci se passe de commentaire.

2. Fourniture d'une annexe concernant les honoraires prélevés au cours d'un exercice

L'article 11 du décret du 17 mars 1967 oblige **TOUS** les syndicats à fournir chaque année à **TOUS** les copropriétaires la liste détaillée de **TOUS** les honoraires et frais prélevés sur la trésorerie des copropriétés, ceci dans un souci de transparence :

- honoraires de base ;
- honoraires particuliers ;

- honoraires sur travaux ;
- frais ;
- honoraires privatifs.

Or, **AUCUN** syndic ne respecte cette obligation et **AUCUNE** sanction n'est attachée à ce non-respect.

Ce point est malheureusement symptomatique de la situation.

3. Une obligation « cosmétique » d'information des liens existants entre un syndic et un établissement bancaire

Ce point est également révélateur. Pour contre-balancer le poids de plus en plus important des banques dans le capital de nombreux syndics, la seule innovation a été d'obliger les syndics concernés à informer leurs clients des liens pouvant exister avec des banques. Vous parlez d'une révolution !

D'ailleurs là non plus aucune sanction n'est prévue, ce qui explique que cette obligation soit elle aussi restée à peu près lettre morte.

4. Honoraires sur travaux : une avancée importante

L'une des rares avancées en matière d'honoraires – là encore due à l'ARC (amendement introduit dans la loi du 25 mars 2009) – est celle-ci : désormais les syndics doivent faire voter leurs honoraires éventuels sur travaux au cours de l'assemblée générale qui décide des travaux. Cela veut dire que les prix fixes prévus dans les contrats sont interdits, ce qui n'empêche malheureusement pas huit syndics sur dix de continuer à pratiquer ainsi.

5. Obligation de soumettre au vote de l'assemblée générale le changement de contrat d'assurance

Là encore, petite évolution (introduite par l'arrêté du 19 mars 2010), mais à peu près jamais respectée.

6. Renforcement des obligations de convoquer une assemblée générale en cas de travaux d'urgence

Les syndics avaient pris pour habitude de faire procéder à des travaux d'urgence et de faire ratifier ces travaux non pas dans le cadre d'une assemblée générale spéciale convoquée à cet effet, mais à l'assemblée générale annuelle suivante.

La loi leur a rappelé que cette façon de procéder était **illégal**.

Il existe d'ailleurs une sanction très efficace et admise par la Cour de cassation : si le syndic ne procède pas à une assemblée générale spéciale, les copropriétaires seront en droit de refuser de ratifier ces travaux le moment venu, travaux qui resteront donc à la charge du syndic... Cette perspective est très efficace pour inciter les syndics à respecter la loi.

7. Passage à la « carte de gestion de dix ans »

On est en effet passé d'un contrôle annuel des syndics par les préfectures (assurance, garantie) à un contrôle... décennal.

Autant dire à une absence de contrôle. Chacun appréciera.

Mais en ce domaine (les syndics) il est plus simple de passer en revue ce qui n'a **PAS** été fait.

Voyons donc ce qui ne s'est pas fait dans ce domaine, ou si peu...

1. Concurrence entre syndicats : pas de progrès

Un des moyens d'améliorer la qualité de gestion des copropriétés est de renforcer la concurrence entre syndicats. Hélas rien n'a été fait – malgré les promesses du ministère de la Consommation – pour aller dans ce sens ; on a même, d'un certain point de vue, régressé, en effet :

- le contrat de syndic de trois ans se développe ;
- l'impossibilité de compléter l'ordre du jour après réception de la convocation associée à l'allongement du délai de convocation rend souvent, dans la pratique, très difficile la mise en concurrence ;
- enfin le « **syndic de promotion des copropriétés neuves** » reste libre de convoquer la première assemblée générale avec un seul contrat de syndic : le sien, ce qui fait qu'il est pratiquement assuré d'être élu... **Conséquence** : un contrat imposé et un syndic mis en place par le promoteur va tout faire pour éviter à celui-ci tout « **désagrément** » (finitions, remise en état, engagement des garanties du parfait achèvement, etc.).

On le voit la situation est plutôt négative.

2. Conflits d'intérêts : aucune évolution sur ce point

Alors que de plus en plus de syndicats créent des « **filiales** » en tous genres (nettoyage, courtage d'assurance, contentieux, diagnostics immobiliers, travaux, etc.) qu'ils font travailler dans leurs copropriétés – ce qui crée une situation malsaine et dangereuse pour les copropriétés –, aucune disposition n'a été votée pour empêcher ce mélange des genres (comme cela se passe dans d'autres pays) malgré nos actions incessantes.

3. Tarifications des honoraires privatifs : le vide

Bien que le syndic soit seul habilité à effectuer certains actes « **privatifs** » (mise en demeure en cas d'impayés, formalités en cas de vente), les tarifs pratiqués restent aujourd'hui entièrement libres et arbitraires, alors même que le Code de la consommation prévoit que de tels actes peuvent être, en cas de monopole (ce qui est le cas), tarifés.

4. Sanctions en cas de manquement à la loi ou au décret : toujours rien

Un des problèmes qui explique les « dérives » nombreuses de la profession tient au manque de contrôle et de sanction en cas de non-respect des dispositions légales et réglementaires. Or le projet de loi présenté par le ministère de la Justice en juin 2010 et qui prévoyait la mise en place de commissions disciplinaires paritaires a été purement et simplement retiré suite aux « **protestations** » émises par les professionnels. Depuis la situation ne fait qu'empirer.

Il est urgent de traiter de tous ces problèmes qui, malheureusement, entravent le bon fonctionnement des copropriétés.

IV. Comptabilité et gestion financière

En ce qui concerne ces problèmes on note des évolutions très importantes, mais aussi des déceptions.

1. Budgétisation annuelle des charges

La loi a obligé les copropriétés à passer du système de la gestion trimestrielle (dépenses à partir d'un fonds de roulement puis remboursement en fin de trimestre par les copropriétaires) à celui de la gestion annuelle prévisionnelle : vote d'un budget prévisionnel ; provisions trimestrielles ; régularisation en fin d'année.

2. Normalisation comptable

Nous sommes par ailleurs passés de la comptabilité de trésorerie à la comptabilité d'engagement en partie double et à un plan comptable adapté à la copropriété (nomenclature et règles spécifiques).

Par ailleurs, les copropriétaires disposent maintenant d'une présentation normalisée des comptes (les cinq annexes comptables).

Une majorité de copropriétaires ne comprennent d'ailleurs toujours pas les tableaux comptables normalisés tellement ceux-ci sont complexes.

À noter qu'aucun bilan des cinq premières années d'application du décret comptable n'a été engagé, malgré notre demande, ni aucune amélioration n'a été apportée au décret et à l'arrêté comptable de 2005, malgré, là aussi, des demandes précises.

En fait ce qui était sensé rendre plus transparente la gestion et les comptes a plutôt contribué à les rendre plus complexes voire, parfois, plus opaques. Nous sommes là devant un des paradoxes de la copropriété : on veut bien faire, améliorer, normaliser et en définitive on rend encore plus compliqué ce qui l'était déjà.

3. Introduction de règles comptables spécifiques pour les copropriétés de moins de 10 lots principaux

Nous, à l'ARC, avons réussi à obtenir que les copropriétés de moins de 10 lots principaux ne soient pas astreintes à appliquer la totalité des dispositions comptables nouvelles et avons obtenu des règles allégées. Ouf !

4. Introduction du compte séparé obligatoire, mais avec possibilité de dispense : une obligation en trompe l'œil

En 2000 nous avons enfin obtenu que le compte séparé devienne la règle... sauf dispense accordée à la majorité de l'article 25 !

Autrement dit, nous n'avons **rien** obtenu (90 % des copropriétés ne disposent toujours pas d'un vrai compte séparé) et continuons à nous battre pour imposer un compte séparé **SANS** dérogation possible.

5. Introduction de dispositions concernant les appels de charges dans les copropriétés nouvelles

La loi dispose désormais :

- que le syndic provisoire peut exiger le versement d'une provision, lorsque celle-ci est fixée par le règlement de copropriété ;

- lorsque la provision est consommée ou lorsque le règlement de copropriété n'en prévoit pas, le syndic provisoire peut appeler auprès des copropriétaires le remboursement des sommes correspondant aux dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées.
Cela comble un vide juridique et permet d'éviter les abus.

6. Précision concernant le fait que l'approbation des comptes n'entraîne pas l'approbation de la répartition des comptes

Cette disposition, là aussi, permet désormais d'éviter les abus.

7. Extension de la possibilité d'imputer certaines charges à titre privatif

La loi a ainsi permis d'imputer certains frais aux copropriétaires concernés :

- frais « **nécessaires** » de recouvrement, mais uniquement à partir de la lettre recommandée (malheureusement cette disposition est trop peu respectée par les syndics) ;
- état daté (malheureusement les tarifs pratiqués – 400, 500, 600 € ! – sont démentiels) ;
- frais de gestion des prêts (également souvent abusifs et arbitraires).

8. Exonération du paiement des charges judiciaires en faveur des copropriétaires ayant gagné une instance

Cette disposition de bon sens aura attendu de nombreuses années.

V. Recouvrement des charges

On note quelques évolutions intéressantes dans ce domaine.

1. Instauration d'un « *superprivilège* » au profit des syndicats de copropriétaires

En cas de vente judiciaire et lorsque le copropriétaire devait encore de l'argent à la banque qui lui avait fait un prêt immobilier, les copropriétés pouvaient ne recevoir aucune somme !

En 1994, la loi a mis fin à cette injustice en instaurant un « **superprivilège** » (limité à quatre ans, malheureusement) au profit des copropriétés.

2. Mise en place d'une nouvelle procédure de recouvrement

Pour contrer la stratégie de certains débiteurs qui attendent d'être assignés au tribunal pour payer leurs charges, la loi de 1965 s'est enrichie d'un article (19-2) qui permet – lorsqu'un copropriétaire ne paye pas ses provisions de charges – d'exiger le paiement des provisions à venir **sans** nouveau jugement.

Malheureusement, les syndics n'ont que très peu utilisé cette nouvelle procédure.

3. Possibilité de récupérer sur les débiteurs les frais nécessaires au recouvrement, ceci dès la mise en demeure

Que les lettres RAR soient désormais récupérables sur les débiteurs est non seulement normal, mais juste.

Ce qui ne l'est pas c'est que les syndics puissent facturer ces lettres jusqu'à 50 € chacune et multiplier ensuite les actes coûteux, inutiles et **NON** tarifés.

Nous demandons donc la « **tarification** » de ces actes. Normal.

VI. Gros travaux

La loi SRU et son décret ont apporté quelques améliorations bien venues concernant l'approche juridique et comptable des travaux : d'un côté les gros travaux dits de l'article « **14-2** » de la loi de 1965 qui doivent être votés en assemblée générale et font l'objet d'un suivi comptable et extracomptable spécial ; de l'autre les petits et moyens travaux inscrits dans le budget. Malheureusement, les évolutions positives s'arrêtent là et aucune disposition nouvelle concernant la « **gouvernance** » des copropriétés en matière de gros travaux n'a été inscrite dans la loi, malgré nos demandes répétées.

Voyons cela de plus près.

1. Le carnet d'entretien : un coup pour rien

Si le principe du carnet d'entretien introduit par la loi SRU est excellent, le décret qui en définit le contenu est particulièrement décevant.

Depuis 2001, nous répétons que ce décret sur le carnet d'entretien doit être réformé si l'on veut qu'il aide les copropriétés à programmer les travaux, ce texte ne prenant pratiquement pas en compte les problèmes concernant l'entretien des copropriétés.

2. Le fonds travaux : l'échec de l'article 18 alinéa 6

En 1985, la loi a introduit l'obligation pour les syndicats de mettre à l'ordre du jour des assemblées générales (ceci tous les trois ans) la question d'une avance pour les travaux à venir dans les trois ans, avance attachée à la personne et non au lot. Cela fait des années que nous disons que cette disposition est un échec et qu'il faut instituer un fonds travaux obligatoire attaché au lot associé à un plan pluriannuel de travaux (à noter que, depuis quelques mois, on relève enfin une évolution dans la prise de conscience de ces problèmes chez les responsables). La conséquence est que les copropriétés sont de plus en plus nombreuses à buter sur le problème du gros entretien, ce qui entraîne la fragilisation d'un nombre grandissant d'entre elles.

3. La clarification des emprunts collectifs en copropriété

Suite aux nombreux abus constatés en matière d'emprunt collectif, le législateur a dû intervenir et interdire tout emprunt collectif applicable à tous qui ne serait pas voté à l'unanimité.

En revanche, des emprunts applicables aux seuls copropriétaires volontaires peuvent être votés, ceci à la même majorité que celle requise pour les travaux.

4. L'allègement de la majorité pour gros travaux ; cet allègement concerne :

- les travaux assurant la sécurité des biens et des personnes ;
- les travaux d'économie d'énergie.

5. Obligation de mise en concurrence pour les travaux et les contrats dépassant un certain montant

Oui, l'obligation de mise en concurrence est bien inscrite dans la loi, ce que certains syndicats n'ont pas encore bien compris...

VII. Travaux d'économie d'énergie

En ce qui concerne ce domaine on note trois évolutions.

1. L'allègement de la majorité requise pour les gros travaux

Les gros travaux amortissables sur plus de dix ans (**exemple** : isolation par l'extérieur) devaient être votés à la double majorité : la loi du 12 juillet 2010 a, heureusement, ramené cette majorité à celle de l'article 25 de la loi de 1965.

2. Invention de la notion de « travaux sur parties privatives d'intérêt collectif »

Il s'agit là d'une évolution importante également inscrite dans la loi du 12 juillet 2010 qui permet, par exemple, de voter à la majorité de l'article 25 (et non à l'unanimité) la mise en place de fenêtres « **isolantes** » dans les immeubles avec chauffage collectif.

3. Mise en place d'une obligation d'audit énergétique ou de DPE collectif pour les immeubles avec chauffage collectif

Les copropriétés avec chauffage collectif doivent soit procéder à un diagnostic de performance énergétique collectif (moins de 50 lots principaux et annexes), soit procéder à un audit énergétique (à partir de 50 lots principaux et annexes).

VIII. Compteurs d'eau

La loi a abaissé la majorité nécessaire pour voter l'installation de compteurs divisionnaires (passage de la double majorité à la majorité de l'article 25).

Cet abaissement de majorité a permis de développer la pose de compteurs divisionnaires dans les copropriétés, donc de lutter plus efficacement contre le gaspillage et les surconsommations.

XI. Archives-archivages

Après une longue période de flottement qui a vu l'imputation d'honoraires indus de la part des syndicats (l'archivage faisant l'objet de facturation supplémentaire), la situation est maintenant claire :

1. Les syndicats doivent conserver et gérer **TOUTES** les archives dans **le cadre de leur mission de base** (ce qui signifie qu'ils ne peuvent **PAS** appliquer d'honoraires supplémentaires ou répercuter des facturations extérieures).
2. En cas de changement de syndic, l'ancien syndic doit « **remettre** » les archives au nouveau (et non pas se contenter de lui transmettre l'adresse de l'archivage...).

X. Copropriétés en difficulté et en prédifficulté

Dans ce domaine tout a été « *inventé* ».

1. Reconnaissance, d'abord, de la notion de « *copropriété en difficulté* »

Il aura fallu attendre 1994 pour que la notion de « *copropriété en difficulté* » rentre dans la loi de 1965. Est en « *difficulté* » une copropriété qui ne peut plus faire face à ses dépenses d'entretien.

À cette époque, beaucoup de personnes pensaient que ce phénomène ne concernerait que quelques centaines de copropriétés... La suite leur donna, malheureusement, tort. À noter que la loi prévoyait la mise sous administration judiciaire des copropriétés, mais **AUCUN** moyen pour permettre le redressement, aucun !

2. Reconnaissance de la légitimité d'intervention dans ces copropriétés

Dès 1996, la loi a prévu un cadre d'intervention : le plan de sauvegarde sous l'autorité du préfet puis l'OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat) dite « *copropriété dégradées* » sous l'autorité du Maire.

3. Mise en place d'une procédure d'alerte

En 2009, nouvelle étape : la procédure d'alerte pour les copropriétés en prédifficulté (dont les impayés dépassant 25 % du budget) a été instaurée. Malheureusement, cette procédure, qui doit être initiée par le syndic en place est – pour cette raison – très peu utilisée. Nous demandons que les collectivités territoriales puissent être reconnues par la loi comme « *déclencheurs* » de cette procédure, ce qui permettrait qu'elle soit enfin utilisée. Affaire à suivre...

4. Mise en place d'une procédure de substitution

La procédure de travaux d'office étant très coûteuse et très lourde, une procédure plus légère a été instituée. En cas d'arrêté municipal ou préfectoral, la copropriété doit voter les travaux. Le syndic fait alors les appels de fonds et la commune se substitue aux seuls défaillants (qui sont ensuite « *poursuivis* » par le Trésor public). Ainsi les copropriétaires qui payent leurs appels travaux ne sont pas « *solidaires* » des mauvais payeurs.

À noter que cette innovation n'est quasiment pas utilisée, car elle très peu connue...

5. Possibilité de prendre des arrêtés concernant le fonctionnement des équipements

Enfin dernière innovation, elle aussi peu utilisée, la possibilité pour le maire de prendre des arrêtés concernant la remise en fonction correcte d'équipements en cas de défaillance grave (**exemples** : ascenseur, chauffage).

6. Mise en place d'une procédure dite de constat d'état de carence

Ainsi en moins de 20 ans se sont mis en place des cadres d'intervention et des dispositifs très diversifiés.

Néanmoins tout ceci reste insuffisant face à la montée du phénomène des copropriétés en difficulté et en prédifficulté. Dans les prochaines années, il faudrait favoriser soit l'amélioration des dispositifs mis en place, soit la mise au point de

dispositifs plus appropriés et plus efficaces, si l'on veut traiter massivement et plus efficacement ce phénomène.

XI. Règlement de copropriété

1. Dans ce domaine, la loi a instauré la possibilité de mise à jour des règlements de copropriété à la majorité simple, ceci sans limitation de temps.
2. Par ailleurs obligation a été faite aux rédacteurs des règlements de copropriété de préciser les règles de calcul des tantièmes. Malheureusement cette obligation n'est pas respectée et les géomètres continuent à ne pas expliquer **COMMENT** ils déterminent les tantièmes.
Malgré nos interventions auprès du ministère de la Justice, rien ne bouge. C'est dommage.

XII. Résidences-services

Trois nouveautés ont vu le jour.

1. Clarification des règles concernant la répartition des charges

La loi – après avoir toléré un vide juridique à ce propos – a fini par préciser le mode de répartition des charges liées aux services dans les résidences-services. Ouf.

2. Possibilité de faire suspendre judiciairement certains services

Pour éviter que certaines résidences-services ne courent à la faillite en raison du coût des services, la loi a instauré la possibilité pour le juge de suspendre ou de supprimer des services très déficitaires.

3. Introduction de la possibilité de délégation de gestion d'un service au conseil syndical

Si l'assemblée générale le décide, le conseil syndical peut se voir confier l'entière gestion d'un service dans les résidences-services. C'est le début du commencement de la cogestion (voir plus loin).

XIII. Gardien et vente de la loge

La question qui se posait souvent était : « **La suppression du poste de gardien et la vente de la loge se décident-elles à l'unanimité ou non ?** ». La loi a fini par trancher : les décisions concernant ces deux points se prennent à la double majorité et non à l'unanimité.

XIV. Formalités en cas de vente ou de mutation

Là encore clarification, mais aussi déception.

1. Clarification concernant l'état daté et les informations en cas de vente

Le décret modifié de 1967 a enfin précisé **TOUS** les renseignements que le notaire devait obtenir du syndic en cas de vente (« **état daté** »).

2. Maintien de la liberté totale en matière de tarification

Malheureusement « **l'état daté** » (répercutable sur les vendeurs) peut être facturé au prix décidé par le syndic dans son contrat, ce qui est inadmissible puisqu'il s'agit, comme on l'a déjà dit, d'un acte obligatoire que seul le syndic peut accomplir.

3. Clarification concernant les sommes dues par le vendeur et celles dues par l'acquéreur

Cette clarification était attendue et empêche donc le syndic de garder par-devers lui, après la vente, des sommes d'argent appartenant au vendeur. Du moins, en théorie...

XV. Surélévation

Comment favoriser la surélévation des immeubles pour favoriser à la fois la densification des villes, la production de logements, mais aussi le financement d'opérations de rénovation thermique des immeubles existants ? En abaissant les règles concernant le vote de la vente du droit à construire en copropriété.

Voilà pourquoi la loi a introduit l'abaissement de la majorité en cas de vente du droit à construire dans certaines zones « **tendues** » (on est passé de la double majorité à la majorité de l'article 25).

XVI. Syndicat coopératif

En ce domaine quelques évolutions ont été introduites.

1. Instauration d'une obligation de désigner un contrôleur aux comptes extérieur au conseil syndical

En cas de syndicat coopératif, le « **pouvoir** » appartient en effet au conseil syndical qui n'est donc pas « **contrôlé** ».

D'où l'obligation, dans ce cas, de faire nommer un contrôleur aux comptes qui est soit un copropriétaire extérieur au conseil syndical, soit un commissaire aux comptes professionnel.

2. Possibilité pour le président-syndic de faire appel à des prestataires

Le président-syndic peut en effet, sous sa responsabilité, confier l'exécution de certaines tâches à une union coopérative ou à d'autres prestataires extérieurs.

XVII. Unions de syndicats

Des dispositions nouvelles ont été instaurées concernant les unions de syndicats pour empêcher les syndicats y représentant les syndicats de copropriétaires d'agir sans contrôle.

En particulier ont été mis en place par la loi des « **conseils d'union** » (qui ont les mêmes pouvoirs qu'un conseil syndical de copropriété) qui regroupent uniquement des copropriétaires et qui ont tous les pouvoirs et les moyens de contrôle et d'assistance nécessaires.

B. Évolution des droits de la collectivité des copropriétaires face aux droits individuels des copropriétaires

Au départ, dans la loi de 1965, les droits individuels des copropriétaires sont dominants. Chacun se rend bien compte, cependant, que ces droits constituent parfois un handicap pour la copropriété (**exemple** : un absent non représenté peut engager une procédure en annulation d'assemblée générale au même titre qu'un opposant). C'est pourquoi des évolutions progressives ont permis durant ces 25 dernières années :

- de réduire légèrement certains droits individuels pouvant aller contre les intérêts de la collectivité des copropriétaires ;
- d'augmenter certains droits collectifs.

Sans rentrer dans une analyse approfondie de chacun de ces points nous pouvons néanmoins souligner les évolutions qui suivent. À noter que nous ne parlons que des plus significatives.

I. Abaissement de certaines majorités

L'un des problèmes de la loi était la difficulté qu'il y avait à faire voter certains travaux parfois indispensables, mais nécessitant une majorité renforcée (la double majorité de l'article 26). Était-il normal qu'il faille la double majorité (qui donne un pouvoir important aux absents) pour installer un digicode ? Ou pour faire des travaux importants d'économie d'énergie ? Non et c'est pourquoi ce pouvoir de « **nuisance** » des absents non représentés leur a été enlevé dans un certain nombre de cas, par exemple :

- travaux visant à assurer la sécurité des biens et des personnes,
- travaux d'économie d'énergie.

II. Mise en place d'une « deuxième lecture » immédiate au cas où la majorité de l'article 25 n'est pas acquise

Là encore les absents non représentés disposaient d'un pouvoir de nuisance non justifié. La possibilité de procéder à une deuxième lecture immédiate sous certaines conditions a – sur ce point également – considérablement amélioré le fonctionnement collectif.

III. Instauration de la notion de travaux sur parties privatives d'intérêt collectif

Il s'agit de la mesure la plus révolutionnaire. Lorsque l'intérêt collectif en matière de travaux d'économie d'énergie est en jeu, des travaux peuvent être votés sur les parties privatives (pouvant aller jusqu'au changement de fenêtres).

IV. Instauration de l'obligation d'un DPE collectif et d'un audit énergétique

Ici aussi le poids du collectif a été revalorisé puisque l'on passe, dans les immeubles avec chauffage collectif, de l'obligation d'avoir à réaliser un DPE individuel à celle d'un DPE collectif et à l'audit énergétique **collectif**.

V. Instauration du vote de la cession des droits à construire de la copropriété à une majorité allégée

Il fallait, jusqu'en 2009, la majorité de l'article 26 pour vendre un droit à construire (**exemple** : dans le but d'une surélévation). Cette majorité a été abaissée en 2009. À noter, cependant, que dans ce cas l'autorisation des copropriétaires du dernier étage reste (du moins encore) nécessaire.

VI. Remise en question de l'unanimité pour la suppression du poste de gardien

Comme on l'a déjà vu, la question qui se posait souvent était : « **La suppression du poste de gardien et la vente de la loge se décident-elles à l'unanimité ou non ?** ». La loi a fini par trancher : les décisions concernant ces deux points se prennent à la double majorité et non à l'unanimité.

VII. Instauration d'une procédure de scission ou de carence

Dernier exemple : lorsqu'une copropriété ne parvient plus à faire face à ses obligations, des mesures de « **liquidation** » peuvent être prononcées judiciairement sans que les copropriétaires pris individuellement puissent s'y opposer :

- scission judiciaire ;
- voire expropriation après constat d'un état de carence.

Comme on le voit, la copropriété commence, sur certains points, à prendre le pas sur la propriété individuelle, ce qui est plutôt une évolution positive.

C. Tout ce qu'il reste à faire dans les années qui viennent

Voici, en quelques paragraphes, un aperçu de ce qu'il faut absolument mettre en place, selon nous, dans les années qui viennent pour améliorer le fonctionnement des copropriétés.

I. Syndics professionnels : contrôle, régulation, formation

En 2010, juste après l'affaire URBANIA, le ministère de la Justice publiait enfin un projet de loi concernant les syndics :

- mise en place de commissions de discipline régionales ;
- formation obligatoire ;
- obligation de compte séparé sans dérogation possible, etc.

Les syndics firent le siège de Matignon et obtinrent le retrait de ce projet de loi.

Aujourd'hui, tout reste à faire : les syndics ont « gagné » deux ou trois ans ; le pays, lui, a perdu beaucoup plus.

Par ailleurs, comme on l'a indiqué plus haut, il est indispensable d'améliorer les règles de mise en concurrence (y compris pour le premier syndic !) et de traiter les problèmes de conflits d'intérêts ou de « **mélange des genres** » (syndics faisant travailler leurs filiales dans les copropriétés qu'ils gèrent).

II. Le compte séparé sans dérogation

Tout le monde (sauf certains syndics) le sait : pour rétablir la confiance et améliorer la transparence financière des syndicats de copropriétaire, il n'y a qu'un seul moyen : le compte séparé sans dérogation.

Le **VRAI** compte séparé et pas le faux-nez que certains syndics malins veulent faire prendre pour un équivalent : le sous-compte individualisé.

III. Des contrats de syndic vraiment normalisés et transparents

Comme nous ne cessons de le dire, il faut remplacer l'arrêté du 19 mars 2010 par un décret complet qui permette d'éviter tout abus tarifaire et de favoriser la transparence et la concurrence loyale entre syndics. Le décret devra : préciser la notion de gestion courante correspondant aux honoraires de base ; définir ce qui peut – limitativement – être facturé en plus des honoraires de base ;

tarifier les honoraires privatifs « **obligatoires** » (mise en demeure, état daté) ;

- préciser ce qu'il faut entendre par frais de tirage.

IV. La cogestion entre conseil syndical et syndic : une voie d'avenir

Entre le système du syndic professionnel tout puissant (et trop souvent absent) et le système du syndic bénévole (peu adapté aux copropriétés moyennes), il y a la place pour un troisième système :

- le conseil syndical gère les petits travaux et assure le suivi des entreprises ;
- le syndic gère le reste et applique les décisions d'assemblée générale.

C'est ce qu'il faut instaurer par simple modification de l'article 21 du décret du 17 mars 1967.

V. Fonds travaux obligatoire et plan pluriannuel de travaux

Nous renvoyons à notre petit guide sur le sujet édité aussi à l'occasion de notre 25e anniversaire (fonds travaux et plan pluriannuel de travaux) et le redisons pour la cent millième fois : l'avenir de la copropriété passe par :

- l'instauration d'une obligation concernant les plans pluriannuels de travaux ;
- l'instauration parallèle d'une obligation concernant la mise en place de fonds travaux attachés aux lots.

À noter que cela passe aussi par la réforme simple du décret sur le « **carnet d'entretien** ».

Nous avons, depuis trois ans, réussi à convaincre de plus en plus de personnes sur ces propositions.

Reste maintenant à ouvrir le chantier législatif et réglementaire le plus vite possible pour faire introduire cette révolution dans les faits.

VI. Comptabilité

Il faut à ce sujet :

1. faire un bilan de l'application du décret et de l'arrêté comptable de 2004 ;
2. faire un bilan de la façon dont les cinq annexes sont comprises par les copropriétaires puis les « **alléger** » pour les rendre plus accessibles à tous les copropriétaires.

VII. Amélioration des dispositifs de traitement des impayés et des copropriétés en difficulté

Si, comme on l'a vu, la prise en compte du phénomène de la « **copropriété en difficulté** » ou en « **prédifficulté** » est indéniable, il reste beaucoup à faire pour :

- améliorer les outils mis en place depuis quinze ans, par exemple :

- amélioration des procédures de recouvrement d'urgence (article 19-2 de la loi de 1965) ;
- amélioration de la procédure d'alerte ;
- amélioration des moyens mis à la disposition des administrateurs judiciaires (tel l'abandon de créance) ;
- créer de nouveaux outils en matière d'action préventive ou précoce :
 - observatoire local ;
 - outils de lutte contre la précarité énergétique ;
 - mise en place d'aide aux personnes modestes (**exemple** : les retraités) pour les aider à abonder le futur fonds travaux obligatoire ;
 - instauration d'obligation « **d'affichage** » du niveau des charges de copropriété en cas de vente, etc.

Conclusion :

Comme on le voit, il y a du travail pour les 25 prochaines années. À bientôt.

ANNEXE :

Les grands textes qui concernent la copropriété

Très souvent, on nous demande la liste des textes et grandes lois qui concernent la copropriété. Nous avons donc établi un récapitulatif historique, sachant que souvent les dispositions nouvelles relatives à la copropriété, instaurées par telle ou telle loi, sont réintégrées dans la loi fondatrice de la copropriété du 10 juillet 1965 ou son décret d'application.

Voici donc la liste de tous les textes (nous avons tout de même laissé de côté certains textes très, très mineurs).

I. Loi du 10 juillet 1965

Cette loi (maintes fois modifiée et complétée depuis 1965) est LA loi qui traite de la copropriété.

À lire également et absolument sur [legifrance.fr](http://www.legifrance.fr) le texte intégral :

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000880200>

II. Décret du 17 mars 1967

Ce décret – lui aussi modifié et complété à de nombreuses reprises – est LE décret qui traite de la copropriété.

À lire absolument :

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006061423&dateTexte=vig>

III. Loi du 2 janvier 1970 dite loi « Hoguet » et son décret d'application du 20 juillet 1972

Il s'agit de la loi et du décret qui fixent les obligations des professionnels de l'immobilier, dont les syndics, en ce qui concerne :

- le droit d'exercice (diplôme, aptitude, etc.) ;
- les garanties financières ;
- l'assurance de responsabilité civile professionnelle.

À lire :

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068387>

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006061974>

IV. Convention collective nationale des gardiens et employés d'immeuble du 11 décembre 1979

Cette convention et ses multiples avenants concernent uniquement les gardiens et employés d'immeuble du secteur privé, donc la copropriété.

L'ARC siège d'ailleurs à la Commission nationale paritaire de cette convention collective comme représentant des syndicats de copropriétaires employeurs et, à ce titre, « négocie » les évolutions de cette convention complexe.

À lire :

http://legifrance.gouv.fr/affichIDCC.do;jsessionid=ED4C3526C790FBFBC92718181C7242E6.tpdjo17v_3?idConvention=KALICONT000005635953

V. Décret et arrêté comptables du 14 mars 2005

Il s'agit des deux textes qui fixent les règles comptables applicables spécifiquement aux syndicats de copropriétaires. Ce sont ces textes qui ont instauré :

- un plan comptable adapté à la copropriété ;
- les cinq annexes comptables obligatoires.

À lire :

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000258165&dateTexte>

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006051416>

VI. Arrêté sur les contrats de syndic en date du 19 mars 2010 (dit arrêté « *Novelli* »)

Cet arrêté (très, très insuffisant, comme nous ne cessons de le dire) fixe un début de cadre aux contrats de syndic. Nous en demandons l'amélioration, voire la réforme.

À lire :

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000021995490>

VII. Différentes lois ou décrets ont, depuis 1987, modifié ou complété les dispositions de la loi de 1965 sur la copropriété et son décret

Nous allons passer en revue ces lois et décrets et préciser à chaque fois, en quelques mots, ce qui a été changé ou amélioré (**NB** : nous avons fait l'impasse sur certaines lois, comme la loi sur les « *risques technologiques et naturels* » ou la loi de « *modernisation de la diffusion audiovisuelle* »).

1. Loi du 21 juillet 1994 dite loi « *de Charrette* »

Cette loi a institué :

- l'article 29-1 de la loi de 1965 concernant la mise sous administration judiciaire des copropriétés en difficulté ;
- le privilège spécial au profit des syndicats de copropriétaires.

2. Loi du 14 novembre 1996 dite loi « *pacte de relance pour la ville* »

- cette loi a instauré les « *plans de sauvegarde* » pour les copropriétés en difficulté.

3. Loi du 13 décembre 2000 dite loi « *SRU* » (solidarité et renouvellement urbain)

Cette loi a introduit de nombreuses évolutions en ce qui concerne les copropriétés (36 au total) en instaurant trois séries de dispositions :

- des dispositions devant permettre de faciliter et d'améliorer la gestion des copropriétés (comptabilité, carnet d'entretien, mise à jour des règlements de copropriété, etc.) ;
- des dispositions préventives concernant les copropriétés en prédifficulté (**exemple** : instauration d'une nouvelle procédure de recouvrement des charges) ;
- des dispositions améliorant le traitement curatif des copropriétés en difficulté (amélioration des plans de sauvegarde ; instauration de l'aide juridictionnelle pour les copropriétés en difficulté).

4. Décret du 27 mai 2004

Ce décret a mis « *en musique* » les dispositions nouvelles de la loi SRU.

5. Loi du 1^{er} août 2003, dite loi BORLOO ou « *Loi de rénovation urbaine* »

Cette loi a institué un dispositif permettant aux maires ou aux préfets de prendre des arrêtés en cas de dysfonctionnement d'un équipement (**exemple** : chauffage, ascenseur) en copropriété.

Elle a aussi créé un dispositif de constatation judiciaire de l'« **état de carence** » d'une copropriété en très grande difficulté, préalable à son expropriation.

6. Loi du 2 juillet 2003 dite loi De ROBIEN ou loi « **Urbanisme et habitat** »

C'est cette loi qui a introduit l'obligation de mise en conformité des ascenseurs.

À noter que c'est aussi elle qui a abaissé la majorité nécessaire à la suppression des vide-ordures, quand des problèmes de salubrité ou de sécurité peuvent être constatés (majorité de l'article 25 désormais).

7. Loi du 13 juillet 2006 dite loi ENL (Engagement national pour le logement)

Les sujets concernant la copropriété traités par cette loi sont les suivants :

1. le « **régime comptable simplifié** » ;
2. l'application des nouvelles règles comptables à partir du 1^{er} janvier 2007 ;
3. les honoraires privatifs des syndic (article 90) :
 - recouvrements de charges,
 - « **état daté** » ;
4. les travaux à effectuer sur les parties communes « **en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens** » ;
5. les nouvelles dispositions concernant les résidences-services ;
6. la prolongation des délais d'adaptation des règlements de copropriété ;
7. la TVA à taux réduit pour le « **chauffage urbain** » dans certaines conditions ;
8. le diagnostic des « **installations électriques** » ;
9. les « **unions coopératives** ».

8. Loi du 4 août 2008 dite « **loi de modernisation de l'économie** » (LME)

Cette loi a introduit les dispositions concernant le « **fibrage** » (fibre optique) des immeubles en copropriété.

9. Loi du 25 mars 2009 dite loi BOUTIN ou loi MOLLE

Cette loi a introduit :

- l'obligation de faire voter les honoraires de syndic sur travaux lors de l'assemblée générale qui vote les travaux ;
- la « **procédure d'alerte** » pour les copropriétés en prédifficulté (plus de 25 % de charges impayées) ;
- des précisions concernant l'archivage, qui doit être assuré sous la seule responsabilité du syndic.

10. Loi de simplification du droit du 12 mai 2009 dite loi WARSMANN

Cette loi a élargi explicitement la restriction concernant les mandats en assemblée générale aux mandats permanents détenus par les syndics et professionnels de l'immobilier en matière de gestion locative.

11. Décret du 20 avril 2010

Il s'agit simplement du décret d'application de la loi BOUTIN. Ce décret a, par ailleurs, de lui-même introduit certaines innovations, la principale étant l'obligation pour le syndic d'élaborer l'ordre du jour de l'assemblée générale en concertation avec le conseil syndical.

12. Loi du 12 juillet 2010 dite loi « Grenelle 2 »

Cette loi :

- a) a introduit l'obligation de faire un DPE collectif (diagnostic de performance énergétique) ou un audit énergétique pour les copropriétés avec chauffage collectif ;
- b) a abaissé la majorité pour les gros travaux d'économie d'énergie ;
- c) a instauré la notion de « **travaux privés d'intérêt commun** ».

13. Loi du 22 mars 2012 dite loi WARSMANN IV

Cette loi a complété la loi du 10 juillet 1965 et introduit plusieurs articles qui précisent dans quelles conditions on peut contracter un prêt collectif en copropriété et quelles sont les garanties des copropriétaires.

Voilà. Comme on le voit, beaucoup de lois et de décrets pour des résultats qui ne sont pas toujours à la hauteur des besoins dans ce domaine.