

COPROPRIÉTÉ

*Les réformes à  
entreprendre*

OCTOBRE 2017



*Si une maison est divisée en telle manière, que l'un ait le bas d'icelle, et l'autre le dessus ; celui qui a le bas est tenu de soutenir, entretenir les édifices estans au dessous du premier plancher, ensemble iceluy premier plancher ; et celui qui a le dessus est tenu soutenir et entretenir la couverture, et autres édifices qui sont sous icelle, jusqu'au premier plancher, s'il n'y a titre contraire ; et seront faits et entretenus à communs frais les pavez étans devant les maisons.*

Coutume d'Auxerre – 1561

## AVANT-PROPOS

La loi du 10 juillet 1965 a fêté son 50<sup>ème</sup> anniversaire et se dirige, doucement mais sûrement (?) vers des noces d'orchidée, voire de diamant. Principal texte régissant la copropriété, elle a été modifiée à maintes reprises au cours de sa vie, parfois de façon très importante. Mais le législateur a toujours essayé de respecter, dans ses réformes, un équilibre entre le droit de propriété et la bonne administration de l'immeuble.

Et c'est peut-être là le problème : si le terme de *copropriété* est clair, il semble que son préfixe ne soit oublié et que l'on se focalise davantage sur le droit de la propriété au détriment de ce qu'implique la copropriété, à savoir une propriété partagée, une propriété *avec*.

De fait, difficile de ne pas voir, parfois, dans le *corpus* juridique de la copropriété une superposition sophistiquée de propriétés individuelles plutôt qu'une entité spécifique nécessitant une gestion réellement collective avec l'ensemble des personnes concernées. A tel point que le règlement de copropriété, malgré le caractère indispensable de ce document d'un point de vue pratique (ne serait-ce que pour la définition de la destination de l'immeuble et la détermination des charges) paraît être utilisé comme un argument juridique créant un lien contractuel entre les copropriétaires et justifiant les atteintes au droit de propriété qui pourraient en découler. Si ce sentiment n'apparaît pas de prime abord, les situations de blocage auxquelles nous sommes confrontés sont précisément liées au droit de propriété, notamment dans les petits immeubles ou les résidences composées fortement de locataires.

Cela fait 25 ans que la CLCV travaille dans le domaine de la copropriété : 25 ans qu'elle accompagne les copropriétaires, qu'elle se rapproche des pouvoirs publics pour améliorer la législation et qu'elle dénonce les abus qui lui sont remontés. Durant toutes ces années, nous avons vu la loi de 1965 se modifier, se complexifier, mais également s'améliorer. Nous avons réclamé des réformes, en avons soutenu d'autres et critiqué certaines. Pourtant, nous avons toujours eu une sensation d'inachevé, quand bien même nous obtenions gain de cause : celle que le législateur n'agissait que par *à coup*, au gré des amendements parlementaires sans qu'il y ait une volonté de revoir un système dans son ensemble. De sorte que, malgré les réformes, certains dysfonctionnements perdurent.

La loi ALUR, publiée en mars 2014, qui a pourtant fédéré contre elle un grand nombre de voix, avait fait montre d'une réelle ambition en abordant, dès sa conception, une volonté de réformer certains points du régime de la copropriété. : qu'un texte législatif contienne dès le départ, et dans de telles proportions, des mesures relatives à la loi de 1965 ne s'était pas vu à l'époque depuis plus de 10 ans. Depuis la fameuse loi SRU du 13 décembre 2000 en fait...

La loi ALUR constitue un texte d'une réelle importance, tant juridique que sur certains aspects de sa philosophie : restreindre, dans des hypothèses bien précises, le droit de vote en assemblée générale d'un copropriétaire débiteur pour les actions le concernant constituerait presque une révolution au regard du droit de la propriété.

Malgré les avancées obtenues, il est nécessaire selon nous de revoir le régime de la copropriété dans son ensemble, d'agir en cohérence et de façon pragmatique, sans préjugés. Cela nous paraît indispensable au regard des litiges qui nous sont remontés régulièrement. Si certains points peuvent paraître anecdotiques, d'autres sont indispensables. Le but est de faire en sorte que les textes encadrant la copropriété soient adaptés à la réalité du terrain et qu'ils ne constituent pas une *fiction juridique*.

L'objectif de ce document est d'alerter sur les aspects de la copropriété qui sont peu étudiés ou abordés. Si la gestion comptable et financière ont fait l'objet de dispositions législatives pléthoriques, il en va différemment sur des sujets aussi concrets et importants que la gestion des petites copropriétés ou la place du locataire. Ces thèmes oubliés des pouvoirs publics sont pourtant d'une grande importance : ils mettent en avant la complexité de certaines situations, l'inadéquation totale des textes et l'impossibilité de trouver parfois une solution à un problème de gestion.

Nous espérons que ce document permettra d'ouvrir enfin un débat libre sur l'avenir de la copropriété en France.

## SYNTHESE

### REGLES DE MAJORITE, VOTE EN ASSEMBLEE GENERALE ET RESOLUTIONS

#### Proposition n° 1

##### → Revoir les modalités de calcul des différentes majorités

- prendre uniquement en compte les seules voix des copropriétaires présents ou représentés, sans référence pour une quelconque majorité, au nombre de copropriétaires.

#### Proposition n° 2

##### → Instaurer un vote par correspondance pour les résolutions soumises à l'assemblée générale

- possibilité pour tout copropriétaire d'adresser au syndic, par lettre recommandée avec accusé de réception, par voie postale ou électronique, au plus tard huit jours avant la tenue de l'assemblée générale, ses instructions de vote (« pour », « contre », « abstention »), tout document vierge ne pouvant être pris en compte. Copie est faite, pour information, au président du conseil syndical, s'il existe. Le copropriétaire ayant ainsi voté est assimilé à un copropriétaire présent.

#### Proposition n° 3

##### → Simplifier les règles de modification de la grille de répartition des charges

- possibilité de modifier la grille de répartition des charges à la majorité de l'article 25, sans recours possible à la passerelle de majorité de l'article 25-1 ;  
- suppression des délais prévus à l'article 12 de la loi du 10 juillet 1965 ;  
- prévoir que la nouvelle répartition des charges n'est pas rétroactive et ne vaut que pour l'avenir.

### LES PETITES COPROPRIETES

#### Proposition n° 4

##### → Assouplir certaines dispositions de la loi du 10 juillet 1965 pour les copropriétés de moins de dix lots, quelle que soit la nature des lots.

- dérogation à l'obligation d'instituer un conseil syndical, avec possibilité de désigner un copropriétaire référent, interlocuteur du syndic ;  
- dérogation à l'obligation de respecter les règles comptables spécifiques à la copropriété et fixation d'une grille adaptée ;  
- sans remettre en cause le principe d'une assemblée générale annuelle obligatoire et la possibilité pour les copropriétaires de contester les décisions qui y sont prises, validation des résolutions adoptées à l'occasion de réunions « spontanées » dès lors que chaque copropriétaire était présent ou dûment informé de sa tenue, pour tout ce qui concerne les travaux urgents ;  
- faciliter la réalisation de travaux d'entretien, de conservation des parties communes ou d'urgence en s'inspirant du régime de l'indivision. Permettre ainsi à un copropriétaire de réaliser, à ses frais, les travaux nécessaires et d'en demander ensuite le remboursement aux autres copropriétaires en cas d'obstruction des autres copropriétaires et après mise en demeure.

**Proposition n° 5**

**→ Faciliter la gestion des copropriétés « à deux »**

- déroger au formalisme de l'assemblée générale annuelle obligatoire et prévoir, à la place, un droit de réunion pouvant être demandé à tout moment et par tout moyen par un copropriétaire en vue de statuer sur des points concernant la gestion de l'immeuble ;
- déroger à la règle de réduction des voix prévue à l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 sauf pour les décisions relatives à des travaux d'amélioration ;
- permettre à l'un des copropriétaires d'agir directement en paiement contre l'autre copropriétaire à concurrence de sa quote-part dans les parties communes comme le ferait un créancier du syndicat.

**Proposition n° 6**

**→ Prévoir un régime optionnel pour les copropriétés composées au plus de quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces**

- prévoir la possibilité pour les copropriétaires d'appliquer le régime concernant les petites copropriétés de moins de 10 lots à un vote à la majorité de l'article 25, sans recours possible à la passerelle de majorité de l'article 25-1.

**Proposition n° 7**

**→ Ajuster le taux de cotisation du fonds de travaux pour les copropriétés composées au plus de quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces**

- fixer un taux minimum de 20 % du montant du budget prévisionnel.

**Proposition n° 8**

**→ Faciliter le recours au syndicat de forme coopérative**

- possibilité, pour les copropriétaires, d'opter à tout moment pour un syndicat de forme coopérative par un vote en assemblée générale ;
- suppression de l'exigence d'une stipulation du règlement de copropriété à ce sujet.

**LA PLACE DU LOCATAIRE EN COPROPRIETE**

**Proposition n° 9**

**→ Elargir la faculté de demander l'inscription d'une question à l'ordre du jour de l'assemblée générale**

- possibilité pour toute personne ayant sa résidence principale dans l'immeuble de demander l'inscription d'une question à l'ordre du jour de l'assemblée générale, qu'elle soit copropriétaire ou non.

**Proposition n°10**

**→ Information quant au contenu de l'ordre du jour**

- affichage dans les parties communes de l'ordre du jour avant la tenue de l'assemblée générale, le texte pouvant être, le cas échéant, expurgé de toutes données nominatives.

**Proposition n° 11**

**→ Faciliter l'accès des occupants aux pièces justificatives des charges**

- possibilité pour le propriétaire de mandater son locataire ou occupant à titre gratuit dès lors que le logement constitue sa résidence principale en vue d'accéder, à sa place, aux pièces justificatives des charges de l'immeuble mises à disposition par le syndic ;
- possibilité pour l'occupant de demander au propriétaire du logement de le mandater pour la consultation des pièces justificatives des charges. L'absence de réponse du propriétaire vaut autorisation tacite ;
- généraliser la consultation des pièces aux associations et groupements de locataires au même titre que les copropriétaires.

**Proposition n° 12**

**→ Permettre la présence des occupants de l'immeuble dans le conseil syndical**

- possibilité pour le propriétaire de mandater l'occupant de son appartement pour le représenter au conseil syndical. Le mandat doit être soumis à l'assemblée générale lors de la désignation des conseillers syndicaux.

**Proposition n° 13**

**→ Faciliter la présence des occupants aux assemblées générales**

- permettre de plein droit la présence des occupants ayant leur résidence principale dans l'immeuble à l'assemblée générale, sans que ceux-ci ne puissent prendre part aux débats ;  
- possibilité de faire obstacle à ce droit lorsque le lieu de réunion paraît manifestement inadapté pour recevoir des personnes supplémentaires.

**Proposition n° 14**

**→ Assouplir les conditions pour être syndic bénévole, non professionnel ou coopératif**

- en plus des copropriétaires de lots ou fractions de lots, permettre à tout occupant ayant dans l'immeuble sa résidence principale d'exercer la fonction de syndic bénévole, non professionnel ou coopératif, après autorisation de l'assemblée générale.

**Proposition n° 15**

**→ Etendre le conseil des résidents à toutes les copropriétés et réformer son fonctionnement**

- possibilité pour l'assemblée générale de décider, à la majorité de l'article 25, sans recours au 25-1, d'instaurer un conseil des résidents ;  
- désignation au sein du conseil d'un président membre de plein droit du conseil syndical. Il ne prend pas part aux votes. Le président peut prendre connaissance et copie, à tout moment, des documents relatifs à la copropriété ;  
- possibilité pour le conseil des résidents de faire des remarques sur l'ordre du jour, lesquelles devront être débattues en assemblée générale, sans effet décisive ;  
- les décisions prises au sein du conseil des résidents sont prises à la majorité des personnes présentes et représentées.

**Proposition n° 16**

**→ Dans les copropriétés HLM, renforcer les prérogatives des représentants des locataires**

- convocation des représentants des locataires à l'assemblée générale dans les mêmes conditions qu'un copropriétaire ;  
- participation de plein droit des représentants des locataires au conseil syndical, sans droit de vote.

**Proposition n° 17**

**→ Dans les copropriétés HLM, limiter la dérogation dont bénéficie le bailleur social à la règle de limitation des voix lorsqu'il est majoritaire**

- appliquer la dérogation à la règle de réduction des voix dont bénéficie le bailleur social à certaines résolutions uniquement : vote du budget prévisionnel et réalisation des travaux soumis à la majorité de l'article 24. Dans les autres cas, il faudra qu'au moins un copropriétaire s'associe à la décision du bailleur majoritaire.

**Proposition n° 18**

**→ Dans les copropriétés en investissement locatif, rendre obligatoire le conseil des résidents**

- création de plein droit du conseil des résidents lorsque le nombre de lots à usage d'habitation occupé à titre de résidence principale par des copropriétaires est inférieur à la moitié du nombre de lots total à usage de logement de l'immeuble.

**Proposition n° 19**

**→ ASL, AFUL... Prévoir une représentation des occupants dans les associations de propriétaires**

- possibilité pour le président du conseil des résidents et le représentant des locataires, s'ils existent, d'assister de plein droit à l'assemblée générale des associations de propriétaires et y formuler oralement des observations sur les points inscrits à l'ordre du jour.

**UN DROIT DE LA COPROPRIETE PLUS ACCESSIBLE**

**Proposition n° 20**

**→ Rendre plus accessible le droit de la copropriété**

- mettre en place une réflexion en vue de la codification, à droit constant, et du regroupement des textes relatifs à la copropriété ;  
- réfléchir à une simplification de la terminologie employée.

**LE CONTRAT DE SYNDIC TYPE**

**Proposition n° 21**

**→ Déclarer non-écrite de plein droit toute clause du contrat de syndic contraire au contrat type**

**Proposition n° 22**

**→ Exonérer les syndics bénévoles du formalisme du contrat type**

**Proposition n° 23**

**→ Introduire dans la gestion courante une réunion obligatoire avec le conseil syndical**

**LE CONSEIL SYNDICAL**

**Proposition n° 24**

**→ Renforcer le droit à communication des documents concernant la copropriété**

- prévoir une sanction financière lorsque le syndic ne fait pas droit à une demande de communication ou de mise à disposition d'un conseiller syndical, sauf cas particuliers, notamment lorsque le document ne concerne pas le syndicat, lorsque le conseil syndical l'a déjà eu, lorsqu'il peut l'avoir par ses propres moyens ou lorsque la demande est abusive.

**Proposition n° 25**

**→ Sanctionner le défaut de consultation du conseil syndical lorsqu'elle est obligatoire**

- ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour que les projets de résolution vus en concertation avec le conseil syndical, à l'exception des éventuelles propositions adressées directement au syndic par des copropriétaires. Toute dépense effectuée par le syndic sans consultation préalable du conseil syndical lorsque celle-ci est obligatoire demeure à sa charge.

#### L'EXECUTION DES RESOLUTIONS D'ASSEMBLEE GENERALE

##### Proposition n° 26

###### → Obliger le syndic à rendre compte de sa gestion

- pour la validité de sa désignation, obligation pour le syndic de joindre à la convocation de l'assemblée générale un compte rendu de son activité et notamment un suivi de l'exécution des résolutions de la précédente assemblée.

#### RESPONSABILITE DU SYNDIC ET PRESCRIPTION

##### Proposition n° 27

###### → Harmoniser les délais de prescription dans les relations copropriétaire-syndic-syndicat

- étendre la prescription de dix ans aux actions opposant le syndic au syndicat ou à un copropriétaire.

##### Proposition n° 28

###### → Faciliter les actions en responsabilité du syndic

- possibilité pour l'assemblée générale de mandater tout copropriétaire en vue d'exercer, aux nom et frais du syndicat, une action en responsabilité du syndic. Le suivi de la procédure se fait en collaboration avec le conseil syndical.

#### GESTION ET PREVENTION DES IMPAYES

##### Proposition n° 29

→ Obliger les syndics à réaliser une action contentieuse en cas de dette de plus de 3 mois. A défaut, possibilité d'appeler directement en garantie le syndic en cas d'impayés lorsque celui-ci s'est abstenu de tout acte de recouvrement.

##### Proposition n° 30

###### → Réformer la procédure de l'article 19-2

- rendre cette procédure applicable aux sommes non comprises dans le budget prévisionnel votées en assemblée générale ;

- permettre au syndic d'exiger du juge le versement par anticipation de six mois supplémentaires en sus de la durée de l'exercice comptable.

##### Proposition n° 31

→ Permettre la mise en place, à tout moment, d'une avance de trésorerie

## UN PEU D'HISTOIRE

**H**ammourabi n'est pas seulement l'auteur de l'un des codes juridiques les plus complets de toute la Mésopotamie antique, c'est également sous le règne de sa dynastie<sup>1</sup> que l'on a retrouvé les premiers témoignages de la copropriété (le terme n'y figure pas, bien évidemment). Témoignages certes parcellaires et embryonnaires de ce que deviendra plus tard ce régime mais qui montre indirectement que la notion même de copropriété est liée à la densité urbaine, la cité de Babylone allant devenir l'une des plus imposantes cités de toute l'Antiquité. De même, le droit romain connaissait une sorte de copropriété, mais là encore, le terme n'est jamais mentionné et il s'agit surtout d'une modalité d'organisation distincte en fait de l'habitat individuel. En France, il faudra attendre plusieurs siècles encore avant que ce concept ne soit introduit.

### DE LA COUTUME AU CODE CIVIL

La coutume d'Auxerre de 1561 est l'un des plus anciens textes français consacrés à la copropriété.

*« Si une maison est divisée en telle manière, que l'un ait le bas d'icelle, et l'autre le dessus ; celui qui a le bas est tenu de soutenir, entretenir les édifices estans au dessous du premier plancher, ensemble iceluy premier plancher ; et celui qui a le dessus est tenu soutenir et entretenir la couverture, et autres édifices qui sont sous icelle, jusqu'au premier plancher, s'il n'y a titre contraire ; et seront faits et entretenus à communs frais les pavez étans devant les maisons. »*

Certes, les notions de syndicat ou de syndic n'existaient pas encore, loin de là, mais l'idée d'obligations respectives pour chaque propriétaire dans un ensemble commun faisait son chemin. Cette conception était pourtant loin d'être répandue. Dans la pratique, seules quelques régions de France en faisaient état : Rennes, Grenoble et Nantes notamment. En 1583, la coutume d'Orléans sanctionne le refus de contribuer aux charges.

En 1804, les rédacteurs du Code civil, devant le peu d'intérêt que semble revêtir la copropriété, ne lui consacrent qu'un seul article, le 664, aujourd'hui abrogé :

*« Lorsque les différents étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, si les titres de propriété ne règlent pas le mode des réparations et reconstructions, elles doivent être faites ainsi qu'il suit :*

- les gros murs et le toit sont à la charge de tous les propriétaires, chacun en proportion de la valeur de l'étage qui lui appartient ;*
- le propriétaire de chaque étage fait le plancher sur lequel il marche ;*
- le propriétaire du premier étage fait l'escalier qui y conduit, le propriétaire du second étage fait, à partir du premier, l'escalier qui conduit chez lui et ainsi de suite. »*

Le terme de copropriété n'y est nulle part mentionné et il n'existe aucun mode d'expression collective des résidents. Pourtant, on devine déjà certains éléments qui constituent la base du régime actuel.

---

<sup>1</sup> Il s'agit de la première dynastie babylonienne (1894 à 1595 av. J.C.).

Ainsi, l'entretien et les réparations de certaines parties de l'immeuble (le gros œuvre) incombent à l'ensemble des « *propriétaires* » : on peut y voir les prémices de la notion de parties communes et de charges générales.

Les frais sont répartis en fonction de la valeur de l'étage, ce qui n'est pas sans rappeler les répartitions effectuées selon la superficie des logements. Enfin, il est fait référence aux titres de propriété, lesquels peuvent régir différemment les règles définies par le Code civil. Celui-ci revêt donc une valeur supplétive, ce qui n'est pas le cas de la législation actuelle, sauf sur certains points (la définition des parties communes par exemple). Cependant, la référence au titre de propriété définissant les modalités de répartition des coûts d'entretien entre les propriétaires renvoi à notre règlement de copropriété actuel. Pour le reste, on constate surtout que les rédacteurs du Code civil voient dans ce type d'habitat une superposition de propriétés individuelles plutôt qu'une quelconque gestion collective. La référence au seul statut de « *propriétaire* », le préfixe « *co* » étant absent, est assez révélateur sur ce point.

L'esprit du législateur de 1804 est ainsi fortement influencé par les coutumes existantes, telle celle d'Auxerre précitée : chaque propriétaire détient un étage dans son entier et doit en assurer l'entretien, palier et escalier compris. Le fait que les résidents du rez-de-chaussée puissent être pénalisés en raison du va-et-vient des habitants et visiteurs n'est même pas pris en compte.

C'est à la suite de la Première Guerre Mondiale que l'article 664 parut insuffisant. Devant le développement de ce que l'on n'appelait pas encore des copropriétés, des notaires mirent en place un mécanisme assez semblable à celui que l'on connaît aujourd'hui puisque les notions de *parties communes* et de *parties privatives* font leur apparition et que l'assemblée générale est instituée. Il faudra pourtant attendre la loi du 28 juin 1938 (abrogeant l'article 664) pour que la notion moderne de copropriété fasse enfin son apparition.

#### LA LOI DU 28 JUIN 1938

L'Histoire retient plus souvent le nom du Ministre à l'origine d'une loi (un comble pour un texte voté au Parlement), plus rarement celui du député qui en est à l'origine. Ce fut le cas de M. Cautru, nom totalement inconnu de nos jours et qui est pourtant celui du parlementaire à l'origine de la proposition de loi « *tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements* ».

Est ainsi publiée au *Journal Officiel* du 30 juin 1938 la première loi relative à la copropriété. Le texte, bref, ne comporte que 14 articles. Les copropriétaires, qui doivent obligatoirement participer aux charges de conservation, d'entretien et d'entretien des parties communes, sont obligatoirement regroupés au sein d'un syndicat, représentant légal de la collectivité. Le règlement de copropriété fait son apparition et fait l'objet d'une convention générale engageant chaque copropriétaire ; le syndic est institué et on voit apparaître certaines mesures relatives à l'assemblée générale. En fait, ce texte reprend en grande partie la pratique notariale. Bien que transparaisse déjà ici la philosophie de la future loi de 1965, la loi de 1938 montre ses limites.

Les obligations et pouvoirs du syndic sont peu détaillés, tout comme l'organisation de l'assemblée générale. Par ailleurs, alors même que la pratique révélait l'existence, aux côtés du syndic, d'un conseil syndical, dénommé parfois conseil de gérance, de gestion, ou de surveillance selon les lieux, la loi de 1938 est muette sur le sujet.

Finalement, il faudra encore attendre près de trente ans, avec la loi du 10 juillet 1965, pour que la copropriété, telle que nous la connaissons aujourd'hui, fasse son apparition.

## LA LOI DU 10 JUILLET 1965 ET LE DECRET DU 17 MARS 1967

Encore aujourd'hui, ce sont la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application du 17 mars 1967 qui régissent le droit de la copropriété. Le fait que ces textes soient encore en vigueur ne doit pas laisser croire en une quelconque stabilité juridique dans le domaine de la copropriété, bien au contraire. En effet, tout au long de leurs existences, la loi et le décret ont connu un grand nombre de modifications, certaines plus importantes que d'autres. Nous pouvons notamment citer, sur les deux dernières décennies, la loi relative à l'habitat du 21 juillet 1994, la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine (dite Loi Borloo) du 1<sup>er</sup> août 2003, la loi portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006, la loi de mobilisation pour le logement du 25 mars 2009 et, bien évidemment, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 (dite loi ALUR).

Le texte originel, tel que publié au *Journal Officiel* du 11 juillet 1965, comporte 48 articles. Quelques 52 ans et 48 modifications législatives plus tard (soit une tous les 13 mois), la loi en compte désormais plus d'une centaine (110). Le régime de la copropriété est apparu de plus en plus complexe, avec la nécessité d'apporter davantage de précisions, de protection également, voire de mettre en place des procédures innovantes au regard de certaines situations non envisagées par le législateur de 1965 (toutes les dispositions relatives à la prévention et au redressement des copropriétés en difficulté par exemple ou, dans un autre domaine, sur les résidences services).

Mais ce grand nombre de modifications législatives peut également être révélateur d'un certain tâtonnement du législateur et de sa crainte d'aborder de front un domaine réputé pour sa complexité, voire son hermétisme. Pour preuve, bien souvent les modifications législatives ont résulté d'amendements parlementaires présentés au cours de discussions portant de manière générale sur le logement et aucunement, ou bien peu, sur la copropriété en particulier. La loi ALUR a, en cela, été exemplaire puisqu'elle prévoyait, dès sa conception, de modifier la loi de 1965.

## LE RAPPORT BRAYE ET LA LOI ALUR

Malgré les réformes successives, il est apparu que le droit de la copropriété devait être profondément modifié, ne serait-ce que pour faire face à un nouvel enjeu : la prévention des copropriétés en difficulté, phénomène relativement récent et qui n'existait pas lors de la « jeunesse » de la loi de 1965.

Le rapport établi par Dominique BRAYE<sup>2</sup>, alors président de l'ANAH, est à ce titre exemplaire. Ses propositions s'inscrivent dans une réelle réflexion de moderniser le droit de la copropriété et, surtout, de l'adapter afin de prendre en compte les insuffisances des textes en vigueur. Le rapport se veut ainsi ambitieux et fait des propositions concernant aussi bien la mise en copropriété que la réforme des mandataires *ad hoc*, la rémunération des syndics, la création d'une fiche synthétique ou la mise en place d'un fonds de travaux obligatoire. Surtout, il propose de rendre réellement obligatoire le compte bancaire séparé, demandé depuis des années par les associations de consommateurs.

Preuve de la qualité de ce rapport, un grand nombre de ses propositions survit à la transition politique des élections de 2012 et se retrouve dans la loi ALUR, déposée par Cécile DUFLLOT, alors Ministre du Logement. Toutes n'ont cependant pas été introduites, ce que nous demandons pour certaines d'entre elles dans les développements qui vont suivre.

---

<sup>2</sup> *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés* (janvier 2012).

## **ET APRES ?**

Alors que l'on pouvait penser que le législateur mettrait de côté la copropriété compte tenu des débats récents, voilà que l'on nous promet une importante réforme (encore une ?) dans le cadre du futur projet de loi relatif au droit à l'erreur et à la simplification, porté par Gerald DARMANIN, ministre de l'Action et des Comptes publics. Ce texte prévoit d'habiliter le gouvernement à modifier la loi de 1965 afin de faciliter la réalisation de travaux d'économie d'énergie mais également pour rendre « ce texte plus simple, plus clair et accessible ».

Si l'on peut saluer la volonté de réforme, procéder par voie d'ordonnance est problématique puisque cela évite tout débat devant le Parlement et permet ainsi aux lobbys des professionnels de l'immobilier d'influencer la plume des rédacteurs. On notera que la Chancellerie ne porte pas le projet, ce qui est très curieux, la copropriété relevant de sa compétence...

## **LA COPROPRIETE AUJOURD'HUI**

En 2011, on dénombrait 616 564 copropriétés en France<sup>3</sup>. 69% d'entre elles ont 10 logements ou moins. 6 854 081 ménages vivent en copropriété et près de 40% des résidences principales sont situées dans des immeubles de 1 à 50 logements.

On le voit, les copropriétés sont essentiellement de petite ou moyenne taille. En toute logique, les copropriétés de grande importance, voire les « paquebots » sont peu nombreux : 0,4% des copropriétés ont plus de 200 logements.

Autre point important, le statut d'occupation : sur l'ensemble des résidences principales, 51% des occupants sont des locataires et « seulement » 47 % des propriétaires (les 2% restants sont notamment des occupants à titre gratuit).

Ces chiffres datent quelque peu et, de manière générale, les statistiques relatives à la copropriété sont rares. L'obligation d'immatriculation instituée par la loi ALUR permettra de disposer, enfin, de données fiables et précises sur le parc de copropriétés en France, tant sur leurs caractéristiques physiques (année de construction, nombre de lots...) que financières (montant du budget prévisionnel...).

---

<sup>3</sup> Source : ANAH.

## REGLES DE MAJORITE, VOTE EN ASSEMBLEE GENERALE ET RESOLUTIONS

L'assemblée générale est l'organe décisionnel de la copropriété. Elle est souveraine et se prononce sur tous les éléments importants concernant la résidence : désignation du syndic, des conseillers syndicaux, montant du budget prévisionnel, vote de travaux d'entretien ou d'amélioration...

Depuis de nombreuses années, ces assemblées sont désertées de sorte qu'il devient de plus en plus difficile d'obtenir les majorités requises pour les résolutions soumises au vote. De fait, chaque réforme relative à la copropriété s'accompagne de son déclassement de certaines résolutions pour en faciliter l'adoption. Parfois, il s'agit d'une modification des règles de calcul d'une majorité précise (la majorité simple dite de l'article 24 ne prend en compte, depuis la loi SRU de 2000, que les voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés), de la création d'une passerelle de majorité, une session de rattrapage en quelque sorte (le mécanisme décrit à l'article 25-1 de la loi de 1965 par exemple) ou encore du déclassement pur et simple d'une résolution précise (les travaux d'amélioration, lesquels passent de la double majorité de l'article 26 à la majorité absolue de l'article 25).

*Dans le cadre d'une enquête que nous avons réalisée auprès de plus de 3 600 copropriétaires, il est apparu que le taux moyen de participation aux assemblées générales était d'à peine 51 % (publication en avril 2012).*

Les conséquences de ces réformes et abaissements de seuils successifs peuvent être assez surprenantes. Ainsi, prenons le cas des travaux de sécurisation de la copropriété (pose d'un interphone...). Au lendemain de la publication de la loi de 1965, la double majorité était requise, à savoir la moitié des copropriétaires représentant au moins les 3/4 des voix. Cette majorité a été abaissée, le seuil passant à 2/3. Ensuite, le législateur est intervenu pour rendre expressément applicable la

majorité absolue de l'article 25 aux questions de sécurisation de la copropriété. Enfin, récemment, la loi ALUR a ramené cette question sous l'article 24, la majorité simple des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés. De fait, une résolution qui nécessitait originellement 776/1 000<sup>ème</sup> pour être adoptée n'a besoin, aujourd'hui que de recueillir davantage de votes POUR que de votes CONTRE, quand bien même les tantièmes des copropriétaires présents ou représentés en assemblée générale ne représenteraient que 200 ou 300/1 000<sup>ème</sup> par exemple.

Sans doute cet abaissement était nécessaire au regard de l'évolution de la société et de l'absentéisme de plus en plus croissant. Pour autant, cela pose une réelle question : faut-il instaurer une majorité unique pour l'ensemble des résolutions soumises à l'assemblée générale ? Les pouvoirs publics répondront par la négative, et avec raison : il est normal que les résolutions qui impactent le plus les copropriétaires, notamment d'un point de vue financier, recueillent une adhésion plus large. Or, ces réformes successives ont eu précisément l'effet inverse, la plupart des résolutions peuvent désormais être votées à la majorité de l'article 24, loin de l'objectif recherché initialement.

Et à côté de cette situation, on trouve encore des aberrations comme l'unanimité pour certaines résolutions. Pure vue de l'esprit, cette majorité est impossible à obtenir, ce qui pose parfois de réels problèmes, notamment lorsque l'on souhaite rectifier une erreur matérielle dans la grille de répartition des charges.

## I- MODIFIER LES REGLES DE CALCUL DES MAJORITES

Les majorités sont calculées sur la base des voix de l'ensemble des copropriétaires (à l'exception de la majorité de l'article 24 qui ne prend en compte que les voix exprimées). Cela signifie que les personnes qui ne vont pas à l'assemblée générale ou qui ne délivrent pas de mandat peuvent,

par leur simple absence, paralyser le processus décisionnel. C'est précisément pour cela que le législateur est intervenu à de multiples reprises en abaissant les seuils de majorité.

Un tel mécanisme ne saurait se justifier : il équivaut à pénaliser les copropriétaires qui s'intéressent et s'impliquent dans la gestion de leur résidence.

Par ailleurs, le droit français ne comprend pas de *quorum* pour la validité de la tenue de l'assemblée générale, contrairement à certains pays étrangers qui fixent des seuils de 20 % (Angleterre), voire de 50 % (Allemagne). La Belgique est même plus stricte puisque sa législation impose un double *quorum*, celui-ci étant atteint si la moitié des copropriétaires représentant la moitié des tantièmes est représentée. Si ce *quorum* n'est pas atteint, une nouvelle assemblée générale doit être convoquée. L'idée de ces mécanismes est d'inciter les copropriétaires à participer aux assemblées, ne serait-ce que pour des raisons de coût puisque cela évite de procéder à une nouvelle convocation. Nous ne souhaitons pas nous diriger vers un tel mécanisme qui, selon nous, alourdirait le fonctionnement des copropriétés, d'autant plus qu'il constituerait une nouveauté par rapport à notre droit positif. Mais cela doit nous inciter à modifier notre réglementation afin de faciliter le processus décisionnel.

*Il existe différentes majorités pour l'adoption des résolutions soumises à l'assemblée générale.*

- Majorité dite « de l'article 24 » : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés. Il s'agit de la seule majorité où les abstentions ne sont pas comptabilisées. Pour être adoptée, la résolution doit juste recueillir un nombre de POUR supérieur au nombre de CONTRE.

- Majorité dite « de l'article 25 » : majorité des voix de tous les copropriétaires. La résolution doit obtenir au moins 501/1 000<sup>e</sup>. Si la résolution n'est pas adoptée, il est possible dans certains cas de procéder à un second vote à la majorité de l'article 24 (on parle alors de la passerelle de majorité de l'article 25-1).

- Majorité dite « de l'article 26 » : majorité des copropriétaires représentant au moins les deux-tiers des voix. Il s'agit d'une double majorité : la moitié des copropriétaires et au moins 667/1 000<sup>e</sup>.

- L'unanimité : la résolution doit obtenir les voix de tous les copropriétaires composant le syndicat (et non uniquement celles des copropriétaires présents ou représentés).

Par ailleurs, à l'heure actuelle, la majorité de l'article 26 prend en compte les copropriétaires et les voix qu'ils représentent. Cette double condition constitue un obstacle important à l'adoption des résolutions. C'est pour cela que le Rapport BRAYE en préconisait la suppression.

### Proposition n° 1

#### → Revoir les modalités de calcul des différentes majorités

- prendre uniquement en compte les seules voix des copropriétaires présents ou représentés, sans référence pour une quelconque majorité, au nombre de copropriétaires.

Ce système n'empêche nullement de créer des seuils différents de majorité (2/3, 3/4...) selon l'importance de la résolution. La majorité actuelle de l'article 24 pourrait restée inchangée, bien qu'elle ne prenne pas en compte les abstentions. En revanche, celle de l'article 25 serait calculée, non plus sur la majorité des voix du syndicat, mais uniquement sur la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés. De même, l'unanimité pourrait être supprimée, soit pas une majorité qualifiée élevée (les 3/4 des voix), soit être limitée aux seules voix, ici encore, des copropriétaires présents ou représentés.

## II- METTRE EN PLACE UN VOTE PAR CORRESPONDANCE

Les votes se font en assemblée générale, à main levée ou par écrit, selon la taille de la copropriété. En fait, peu importent les modalités dès lors que pour chaque résolution, le syndic est à même d'indiquer dans le procès-verbal le résultat des votes ainsi que l'identité des copropriétaires opposants ou défailants.

La question se pose de savoir si l'on peut permettre de procéder à un vote par correspondance. L'avantage d'une telle mesure est qu'elle améliore indirectement la participation aux assemblées générales. D'aucuns, en revanche, opposeront des arguments pratiques (comment procéder au vote et jusqu'à quand ?) ou de principe (le copropriétaire ne participant pas aux débats, il n'est pas à même de voter en toute connaissance de cause puisque sa décision pourrait tout à fait évoluer). Rien d'insurmontable.

On peut tout à fait prévoir un délai suffisant permettant aux copropriétaires de communiquer leurs votes tout en évitant que le syndic ne reçoive encore des instructions la veille de l'assemblée générale. Quant à la possible évolution du vote du copropriétaire suite aux débats, le problème n'est pas nouveau et existe déjà actuellement : c'est le cas lorsqu'un copropriétaire qui ne peut assister à l'assemblée générale délivre un mandat impératif à une autre personne. Or, le principe même de ce type de mandat est de contenir des instructions précises de vote.

Par conséquent, rien ne s'oppose à ce qu'un vote par correspondance puisse être émis par les copropriétaires.

#### **Proposition n° 2**

##### **→ Instaurer un vote par correspondance pour les résolutions soumises à l'assemblée générale**

- possibilité pour tout copropriétaire d'adresser au syndic, par lettre recommandée avec accusé de réception, par voie postale ou électronique, au plus tard huit jours avant la tenue de l'assemblée générale, ses instructions de vote (« pour », « contre », « abstention »), tout document vierge ne pouvant être pris en compte. Copie est faite, pour information, au président du conseil syndical, s'il existe. Le copropriétaire ayant ainsi voté est assimilé à un copropriétaire présent.

### **III- FACILITER LA MODIFICATION DE LA GRILLE DE REPARTITION DES CHARGES**

La grille de répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité, sauf cas particuliers (modifications résultant de travaux votés en assemblée générale par exemple : dans ce cas, la majorité requise n'est plus l'unanimité mais celle utilisée pour le vote des travaux<sup>4</sup>).

Une action en rectification de la grille de répartition des charges est possible lorsque la quote-part d'un copropriétaire est inférieure ou supérieure à plus de 25 % de ce qu'il devrait normalement s'acquitter<sup>5</sup>. Cette procédure présente plusieurs inconvénients.

Tout d'abord, elle est judiciaire, de sorte que peu de copropriétaires sont enclins à l'utiliser. Ensuite et surtout, elle est limitée dans le temps et ne peut être effectuée que dans les 5 ans qui suivent la publication du règlement de copropriété ou dans les deux ans à compter de la première mutation à titre onéreux. Or, bien souvent, l'action est prescrite.

Cette situation est très problématique car elle pénalise un copropriétaire qui se voit attribuer des charges supérieures à celles dont il devrait normalement s'acquitter ou, au contraire, en avantage un en lui attribuant des charges plus faibles. L'unanimité étant normalement requise pour modifier l'erreur matérielle, autant dire que celle-ci demeurera et ce sans espoir de rectification. Il en ressort parfois un ressenti de la part des copropriétaires défavorisés qui, en guise de contestation, refusent de s'acquitter de leurs charges. Démarche compréhensible mais totalement illégale et qui n'améliorera nullement la situation.

---

<sup>4</sup> Art. 11 Loi du 10 juillet 1965.

<sup>5</sup> Art. 12 Loi du 10 juillet 1965.

*La loi SRU avait créé au sein de la loi de 1965 un article 49 ainsi rédigé :*

*« L'assemblée générale adopte, à la majorité prévue à l'article 24, les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété sera effectuée au droit fixe. »*

*La modification du règlement ne peut concerner que les adaptations législatives ou réglementaires et non des modifications concernant la répartition des charges ou les modalités de jouissance des parties communes. Il s'agit en fait de toiletter le règlement des différentes clauses qui ne seraient plus valables en raison de l'évolution des textes (clauses prévoyant la reconduction tacite du mandat du syndic).*

*Cet article 49 a ensuite été réintroduit directement dans l'article 24 de la loi de 1965 par la loi ALUR.*

Dans le même registre, certaines copropriétés anciennes ont fait l'objet de tellement de modifications que le règlement de copropriété ne reflète plus la réalité.

Il s'agit donc de mettre en place une procédure permettant de modifier facilement les charges de copropriétés afin d'éviter tout ressenti et de ne léser personne. Il est intéressant de noter que certaines copropriétés, au lendemain de la loi SRU du 13 décembre 2000, avaient profité de la faculté offerte par celle-ci d'adapter le règlement de copropriété à une majorité moindre (celle de l'article 24 au lieu de l'unanimité) pour modifier la grille de répartition des charges, et ce en totale contradiction avec les textes, la rectification du règlement rendue ainsi possible ne pouvant concerner les charges. Les tribunaux et la Commission relative à la copropriété étaient clairs sur ce sujet. Mais cela montre bien l'inadéquation du cadre juridique actuel à la réalité.

On notera que certains pays européens ont rejeté l'unanimité pour ces questions. Ainsi, en Angleterre, la fixation des clés de répartition des dépenses collectives relève de la majorité qualifiée des trois-quarts.

### **Proposition n° 3**

#### **→ Simplifier les règles de modification de la grille de répartition des charges**

- possibilité de modifier la grille de répartition des charges à la majorité de l'article 25, sans recours possible à la passerelle de majorité de l'article 25-1 ;
- suppression des délais prévus à l'article 12 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- prévoir que la nouvelle répartition des charges n'est pas rétroactive et ne vaut que pour l'avenir.

## UNE REGLEMENTATION INADAPTEE POUR LES PETITES COPROPRIETES

**P**eut-on gérer toutes les copropriétés de la même façon ? Autrement dit, la loi du 10 juillet 1965 est-elle aussi bien adaptée aux grands paquebots immobiliers qu'aux petites résidences composées de quelques lots seulement ? Le législateur semble tendre vers la négative, mais de façon assez timide. En effet, il est parfois prévu des régimes dérogatoires pour les copropriétés de moins d'un certain nombre de lots pour, par exemple, la tenue de la comptabilité en partie double, le caractère obligatoire du fonds de travaux ou la possibilité de mettre en place un compte bancaire unique au nom du syndic, au lieu d'un compte séparé. Cependant, il ne s'agit que d'exceptions ponctuelles et circonstanciées, et non d'un régime spécifique dédié aux petites copropriétés. Pourtant, les problématiques sont nombreuses à tel point qu'à l'occasion du 40<sup>ème</sup> anniversaire de la loi de 1965, Mme Caroline JAFFUEL, magistrate, se demandait s'il n'y avait pas « *quelque chose à faire ?* ». Des réflexions ont eu lieu mais, pour le moment, les résultats sont quasi-inexistants.

### I- LA PROBLEMATIQUE DES PETITES COPROPRIETES

Si l'on a coutume de dire qu'il existe autant de copropriétés différentes que de copropriétés en France, cela est encore plus vrai pour les petits immeubles. En effet, les rapports humains ont ici une importance bien plus grande de sorte que la bonne gestion de l'immeuble dépend souvent de la nature des relations de voisinage. Par ailleurs, on constate souvent dans ces résidences un décalage entre les textes et leur application.

En effet, combien de petites copropriétés respectent réellement les dispositions ? Pense-t-on réellement que lorsqu'une maison de ville est divisée en trois ou quatre logements, une assemblée générale est convoquée chaque année ? Bien sûr que non : les décisions sont prises de façon informelle et lorsque des travaux doivent être réalisés, la personne qui assure la gestion de la copropriété (le syndic bénévole en fait, même si certains n'en ont pas forcément conscience) fait le tour des appartements en demandant à chacun, facture à l'appui, le versement d'une quote-part. Ces relations basées sur la confiance peuvent perdurer ainsi de nombreuses années sans difficulté. Cela n'est pas forcément satisfaisant car il est quand même nécessaire de se doter d'un certain formalisme ne serait-ce que par sécurité juridique. Il suffit d'un simple rien pour que tout dérape : un nouvel arrivant suite à une vente et qui n'accepte pas les règles du jeu et les relations de (bon) voisinage vont tourner au conflit. Et c'est ici qu'apparaît l'inadaptation de la loi de 1965 aux petites copropriétés : en cas de conflit, aucune mesure ne peut être prise concrètement sans saisir le juge préalablement (désignation d'un syndic judiciaire, annulation d'une résolution pour abus de majorité, autorisation du juge pour réaliser des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble...). Or, des copropriétaires ne se lanceront que très rarement dans un tel contentieux.

La solution peut résider en la désignation d'un syndic professionnel. Celui-ci apparaît comme une personne neutre de sorte que ses décisions ne seront pas forcément remises en cause, ou du moins pas systématiquement. Mais encore faut-il trouver un syndic.

Les petites copropriétés sont en effet jugées peu attractives par les professionnels de l'immobilier, ceci pour des raisons compréhensives de rentabilité économique, à moins d'appliquer des honoraires disproportionnés par rapport à la taille de l'immeuble. Du propre aveu des représentants des syndics, les petites copropriétés constituent pour eux un angle mort. Et sans remettre en cause les raisons qui les poussent à écarter de telles résidences, il n'en demeure pas moins que les copropriétaires se trouvent dans une impasse.

A cette situation se superposent d'autres types de problèmes. On citera, par exemple, le problème des voix en assemblée générale dans les copropriétés composées uniquement de deux personnes (l'exemple type est la maison de ville divisée en deux). Bien souvent, les occupants ne se sentent pas copropriétaires à tel point que cela peut aboutir à des situations cocasses. On a vu par exemple, un pavillon dont l'une des moitiés avait fait l'objet d'un ravalement avec une isolation de façade, et l'autre non. Esthétiquement, le résultat est étrange. Mais au-delà de cette anecdote, la problématique est réelle lorsque l'un des occupants refuse toutes relations avec son voisin et s'oppose à toutes les résolutions de l'assemblée générale. Ces situations de blocage résultent des règles relatives à la détermination des voix des copropriétaires.

En assemblée générale, chacun dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part des parties communes. Cependant, lorsqu'un copropriétaire est majoritaire, ses voix sont ramenées à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires<sup>6</sup>. Autrement dit, si l'un d'entre eux détient 600/1 000<sup>ème</sup>, ses voix vont être ramenées à 400/1 000<sup>ème</sup> (1 000-600). Cette mesure a pour but d'éviter qu'un copropriétaire ne puisse imposer sa volonté puisqu'il est nécessaire qu'une autre personne au moins se joigne à lui pour que la résolution soit adoptée. Or, dans le cas d'une copropriété à deux, cela signifie purement et simplement que chaque copropriétaire dispose du même nombre de voix, de sorte que les résolutions ne peuvent être votées qu'à l'unanimité. Toutes les règles de majorité n'ont ici plus aucun sens, les notions de majorité relative, absolue ou qualifiée ne servant strictement à rien. Très clairement la question se pose ici de l'opportunité d'appliquer la règle de réduction automatique des voix en cas de copropriétaires majoritaire.

Autre problème, celui de la réalisation et du suivi des travaux d'entretien de l'immeuble. Que se passe-t-il si, par exemple, des travaux de toiture doivent être entrepris et que l'on constate un blocage de la part d'un copropriétaire ? En l'état actuel des textes, un copropriétaire ne peut faire l'avance des fonds et en demander ensuite le remboursement partiel. Pour suivre la procédure à la lettre, il faut une autorisation de l'assemblée générale ou, en cas de refus, du juge. Autant dire qu'un tel formalisme est loin d'être simple et décourage la plupart des copropriétaires, ce qui impacte fortement le bon entretien des immeubles.

## II- QU'EST-CE QU'UNE PETITE COPROPRIETE ?

Les difficultés de gestion dans les petites copropriétés sont criantes et la nécessité d'adapter certaines dispositions de la loi de 1965 à leur situation semble, pour nous, aller de soi. Toutefois, se pose la question du seuil. Ainsi, à partir de combien de lots considère-t-on qu'une copropriété est « petite » ?

A son origine, la loi de 1965 visait les copropriétés de manière générale, sans distinction. Mais, par la suite, le législateur a commencé à porter quelques coups de canif à ce principe. A titre d'exemple, la loi ENL de 2006 a prévu une possibilité pour les immeubles de moins de 10 lots principaux et dont le budget prévisionnel moyen sur les 3 dernières années est inférieur à 15 000€ de s'exonérer de l'obligation de pratiquer une compatibilité en partie double. Plus récemment, la loi ALUR permet aux immeubles à destination totale autre que d'habitation et composés uniquement de personnes morales de déroger à certaines mesures de la loi de 1965, notamment les modalités de fonctionnement du compte bancaire unique ou séparé. Ainsi, prévoir au sein de la loi de 1965 un régime distinct pour les petites copropriétés ne constitue pas une nouveauté, le texte ne revêtant plus cette unicité originelle.

---

<sup>6</sup> Art. 22 Loi du 10 juillet 1965.

Reste à déterminer un seuil en-deçà duquel un régime dérogatoire au droit commun de la copropriété pourrait être mis en place. Le nombre de 10 lots principaux pourrait paraître judicieux mais aurait l'inconvénient de concerner la majorité des copropriétés, ce qui n'est pas l'objectif, ce régime dérogatoire devant demeurer une exception.

Nous proposons de reprendre une distinction reprise par le législateur. Celui-ci a prévu une exception à la mise en place obligatoire du fonds de travaux pour les immeubles de moins de 10 lots, tout lot confondu (les caves et places de stationnement sont donc comptabilisées)<sup>7</sup>. Ce seuil nous paraît satisfaisant pour établir un régime particulier aux immeubles de petite taille, avec quelques nuances pour les copropriétés à deux (cf. *infra*).

### III- QUEL REGIME POUR LES PETITES COPROPRIETES ?

La loi ALUR a introduit une mesure sur laquelle nous sommes formellement opposés : il s'agit de la possibilité, pour le conseil syndical de recevoir une délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et des contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel<sup>8</sup>. C'est faire porter sur le conseil syndical une obligation qui repose normalement sur le syndic. C'est d'ailleurs pour cela que le législateur a imposé la souscription, pour le conseil syndical, dans cette hypothèse, d'une assurance le couvrant de sa responsabilité civile.

Dans la pratique, il arrive que le syndic accepte des honoraires « à la baisse » en échange de quoi le conseil syndical se charge de toute la gestion, le syndic se contentant surtout de l'administration (convocation aux assemblées générales, signature des contrats, tenue des comptes...). Selon nous, cette pratique est illégale et dangereuse. Illégale car elle consiste pour le syndic à se faire substituer, ce qui est expressément interdit par la loi. Dangereuse car le conseil syndical pourrait voir sa responsabilité engagée en cas de litige. Or, le conseil syndical n'a pas la personnalité juridique et il n'est pas toujours aisé de trouver une assurance acceptant de couvrir cet organe de la copropriété. Le syndic, au contraire, est un professionnel rémunéré à cet effet et se doit d'assurer l'ensemble de sa mission.

Nous nous opposons donc à ce que la gestion des petites copropriétés repose exclusivement sur une implication plus grande du conseil syndical. Outre les problèmes précédemment cités, cela n'améliorerait pas forcément la situation puisque les blocages surviennent généralement en raison d'une mésentente entre les copropriétaires et/ou des difficultés à trouver un syndic acceptant une petite copropriété. D'ailleurs, ce sont précisément dans ces immeubles où l'on trouve le moins de conseillers syndicaux.

La création d'un régime spécifique pour les petites copropriétés ne doit pas signifier que ces dernières soient en dehors de la loi de 1965. Il ne s'agit pas de les « sortir » de la réglementation existante, mais d'adapter certaines règles. D'ailleurs, à l'occasion d'un précédent congrès, l'ordre des géomètres-experts avait avancé certaines mesures spécifiques aux copropriétés « à deux ». Nous partageons totalement l'analyse faite.

Autre point sur lequel la taille des copropriétés devrait être prise en compte : mise en place du fonds de travaux obligatoire. Institué par la loi ALUR, suite à une préconisation du rapport BRAYE, ce fonds a pour objet le préfinancement de travaux importants. Il est alimenté par une cotisation dont le montant, voté en assemblée générale, ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel annuel. Si dans une copropriété de taille moyenne, avec un budget avoisinant les 100 000 €, le fonds peut être alimenté correctement (5 000 € / an minimum), cela n'est nullement le cas dans les petits immeubles.

---

<sup>7</sup> Art. 14-2 Loi du 10 juillet 1965.

<sup>8</sup> Cela n'est possible que dans les copropriétés de moins de 16 lots principaux.

Leur budget étant faible (à peine 10 000 €, et encore), les cotisations auront un montant très faible (quelques centaines d'euros) et ne permettront nullement de préfinancer des travaux en cas d'urgence. Il convient donc de majorer le taux de la cotisation du fonds de travaux pour les petites copropriétés.

**Proposition n° 4**

**→ Assouplir certaines dispositions de la loi du 10 juillet 1965 pour les copropriétés de moins de dix lots, quelle que soit la nature des lots.**

- dérogation à l'obligation d'instituer un conseil syndical, avec possibilité de désigner un copropriétaire référent, interlocuteur du syndic ;
- dérogation à l'obligation de respecter les règles comptables spécifiques à la copropriété et fixation d'une grille adaptée ;
- sans remettre en cause le principe d'une assemblée générale annuelle obligatoire et la possibilité pour les copropriétaires de contester les décisions qui y sont prises, validation des résolutions adoptées à l'occasion de réunions « spontanées » dès lors que chaque copropriétaire était présent ou dûment informé de sa tenue, pour tout ce qui concerne les travaux urgents ;
- faciliter la réalisation de travaux d'entretien, de conservation des parties communes ou d'urgence en s'inspirant du régime de l'indivision. Permettre ainsi à un copropriétaire de réaliser, à ses frais, les travaux nécessaires et d'en demander ensuite le remboursement aux autres copropriétaires en cas d'obstruction des autres copropriétaires et après mise en demeure.

**Proposition n° 5**

**→ Faciliter la gestion des copropriétés « à deux »**

En plus des dérogations concernant les copropriétés de moins de dix lots :

- déroger au formalisme de l'assemblée générale annuelle obligatoire et prévoir, à la place, un droit de réunion pouvant être demandé à tout moment et par tout moyen par un copropriétaire en vue de statuer sur des points concernant la gestion de l'immeuble ;
- déroger à la règle de réduction des voix prévue à l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, sauf pour les décisions relatives à des travaux d'amélioration ;
- permettre à l'un des copropriétaires d'agir directement en paiement contre l'autre copropriétaire à concurrence de sa quote-part dans les parties communes comme le ferait un créancier du syndicat.

**Proposition n° 6**

**→ Prévoir un régime optionnel pour les copropriétés composées au plus de quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces**

- prévoir la possibilité pour les copropriétaires d'appliquer le régime concernant les petites copropriétés de moins de 10 lots à un vote à la majorité de l'article 25, sans recours possible à la passerelle de majorité de l'article 25-1.

**Proposition n° 7**

**→ Ajuster le taux de cotisation du fonds de travaux pour les copropriétés composées au plus de quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces**

- fixer un taux minimum de 20 % du montant du budget prévisionnel.

Ces mesures ont pour objectif d'éviter que le comportement d'une minorité de copropriétaires n'affecte le bon fonctionnement et la gestion de l'immeuble. Mais il ne faut pas uniquement voir cet aspect négatif de la situation et chercher également à valoriser, promouvoir, l'autogestion. C'est notamment le cas du syndicat coopératif dont la gestion est principalement assurée par le conseil syndical (c'est d'ailleurs son président qui est le syndic de la copropriété). Si la loi ALUR a cherché à favoriser le recours au syndicat coopératif, ce dispositif souffre d'un inconvénient qui constitue un obstacle évident à sa mise en œuvre : la possibilité de recourir au syndicat coopératif doit être prévue dans le règlement de copropriété. Si tel n'est pas le cas, il faut alors modifier préalablement ce document en assemblée générale, ce qui n'est pas forcément chose aisée. En tout état de cause, l'exigence d'une clause préalable dans le règlement de copropriété constitue un frein évident et n'est nullement justifiée.

**Proposition n° 8**

**→ Faciliter le recours au syndicat de forme coopérative**

- possibilité, pour les copropriétaires, d'opter à tout moment pour un syndicat de forme coopérative par un vote en assemblée générale ;
- suppression de l'exigence d'une stipulation du règlement de copropriété à ce sujet.

## LA PLACE DU LOCATAIRE EN COPROPRIETE

**L**e locataire constitue un occupant à part au sein des copropriétés. Il y vit, utilise les équipements communs (ascenseur, chauffage...), participe financièrement à une grande partie du fonctionnement et de l'entretien de la copropriété (par le biais des charges locatives), mais, par une fiction dont seul le droit en est capable, il est quasi-inexistant. Il constitue juridiquement un tiers par rapport au syndicat des copropriétaires de sorte qu'il ne peut avoir aucune relation directe avec celui-ci ou son représentant, le syndic. Ce n'est que dans des cas particuliers où il lui est possible d'intervenir, hypothèses concernant surtout la mise en jeu de la responsabilité de la copropriété (sinistre causé par le mauvais entretien d'une partie commune par exemple). Faible consolation... Pourtant, il est nécessaire de prendre en compte les locataires pour deux raisons, améliorer la gestion de l'immeuble d'une part, leur permettre de faire valoir leurs droits d'autre part.

### I- DE LA NECESSITE DE CREER UN STATUT DU LOCATAIRE EN COPROPRIETE

Il est d'usage d'opposer les genres et de dire que locataires et copropriétaires n'ont pas les mêmes intérêts. Approche étrange puisque tous les occupants d'un immeuble, quel que soit leur statut, ont intérêt à ce que la copropriété soit entretenue, correctement gérée et que les charges soient maîtrisées. Pourtant, alors même qu'en moyenne la moitié des occupants en copropriété constitue des locataires, ces derniers ne sont jamais associés aux réflexions du conseil syndical ou aux débats de l'assemblée générale.

La question du rôle des locataires est importante. Si elle peut paraître superflue dans certaines copropriétés, elle est fondamentale dans d'autres immeubles, notamment ceux construits dans le cadre d'opérations d'investissement locatif. En effet, ces résidences sont composées très majoritairement de copropriétaires-bailleurs, lesquels ont bien souvent leur domicile très éloigné géographiquement de sorte que leur implication dans la gestion de l'immeuble est très faible. Dans ces copropriétés, le conseil syndical est généralement peu efficace et il est déjà arrivé que des syndics dressent des procès-verbaux de carence suite à une assemblée générale, faute de participants. Comment peut-on gérer une telle copropriété lorsque les principales personnes concernées (les copropriétaires donc) ne peuvent ou ne veulent s'intéresser à la question ? Pire, n'y a-t-il pas un risque que ces immeubles ne se dégradent, devenant à moyen terme des copropriétés en difficulté. Il serait aberrant de donner de l'argent public pour la construction d'une résidence et, une dizaine d'années plus tard, user à nouveau de fonds publics pour pouvoir au redressement de ces ensembles immobiliers.

Les locataires sont ici totalement prisonniers : le syndic n'est nullement tenu de leur répondre et leurs bailleurs, ne connaissant pas la résidence, ni les modalités de sa gestion, ne peuvent leur fournir d'informations précises.

*L'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 précise que les charges locatives, lorsqu'elles donnent lieu au versement de provisions, doivent faire l'objet d'une régularisation annuelle. Le bailleur doit alors envoyer un décompte détaillé au locataire et mettre à la disposition du locataire les pièces justificatives des charges pendant six mois.*

Autre point, l'incompatibilité entre la législation relative à la copropriété et celle concernant les rapports locatifs. Tout locataire a le droit d'accéder aux pièces justificatives des charges une fois par an. Si la gestion locative du bien est assurée par le syndic de l'immeuble, il n'y a pas de difficultés puisque le gérant locatif dispose des documents qu'il déteint en sa qualité de syndic. Mais si elle est effectuée par un autre professionnel ou directement par le propriétaire bailleur, cette mise à disposition est impossible.

En effet, les pièces justificatives des charges sont détenues par le seul syndic. Le locataire étant un tiers par rapport à la copropriété, le syndic n'est nullement tenu de lui présenter ces documents ou, s'il le fait, il serait en droit de demander une rémunération particulière. De même, un copropriétaire ne peut avoir accès aux pièces justificatives que pendant une journée par an, laquelle se tient entre l'envoi de la convocation à l'assemblée générale et la tenue effective de celle-ci<sup>9</sup>. Il faudrait alors que le bailleur fasse une copie (à ses frais) des documents dont le locataire souhaite avoir connaissance, démarche qu'aucun bailleur n'entreprend. Seul le conseil syndical a accès à tout moment à l'ensemble des documents concernant la copropriété et peut en prendre copie<sup>10</sup>. De fait, un locataire ne peut accéder aux pièces justificatives de charges que si son bailleur est conseiller syndical ou, s'il n'est que simple copropriétaire, que s'il demande copie à ses frais des documents en question. C'est pourquoi dans la très grande majorité des cas, les locataires ne peuvent contrôler leurs charges alors même que ce droit leur est ouvert.

Par conséquent, selon nous, il est nécessaire de permettre une interaction des locataires dans le cadre de la copropriété, d'une part pour améliorer la gestion de l'immeuble lorsque cela s'avère être nécessaire, d'autre part pour leur permettre, tout simplement, de faire valoir leurs droits.

## II- LES REFORMES A ENTREPRENDRE

Les réformes à entreprendre doivent trouver un équilibre entre les droits des copropriétaires et des locataires. S'il est des lignes que l'on ne saurait franchir (instaurer un droit de vote pour les locataires par exemple), la différence du statut d'occupation ne saurait bien souvent justifier une mise à l'écart des locataires.

On ne saurait traiter toutes les copropriétés de façon identique. Certaines présentent des caractéristiques qu'il convient alors de prendre en compte. C'est pourquoi nos propositions tournent autour de trois axes : les copropriétés classiques, les copropriétés mixtes résultant de la vente, par un bailleur social, d'un ou plusieurs de ses lots, et les copropriétés d'investissement locatif composées très majoritairement de copropriétaires-bailleurs.

A noter que les préconisations que nous effectuons afin d'améliorer la situation des locataires ou, de manière plus générale, des occupants de l'immeuble, ne visent que ceux qui y ont leur résidence principale, c'est-à-dire qui y vivent au moins huit mois par an.

### 1. Dispositions communes à toutes les copropriétés

- **Inscription de résolutions à l'ordre du jour de l'assemblée générale**

L'ordre du jour est élaboré en collaboration entre le conseil syndical et le syndic. Cependant, tout copropriétaire peut demander l'inscription d'une ou plusieurs questions qui seront alors soumises à l'assemblée générale, sans que le syndic ne puisse s'y opposer. L'inscription est de droit dès lors qu'elle respecte un certain formalisme (envoi en recommandé...). A l'heure actuelle, cette faculté est limitée aux seuls copropriétaires. Même un usufruitier ne peut en bénéficier. Or, on ne voit pas ce qui justifie une telle limitation dans la mesure où les locataires sont autant impactés par la gestion de l'immeuble que leurs bailleurs. Par ailleurs, cela permettra à un locataire de palier la carence de son propriétaire lorsque celui-ci ne saisit pas l'assemblée générale d'une question particulière (travaux affectant la toiture par exemple, installation d'une antenne de télévision...).

---

<sup>9</sup> Art. 18-1 Loi du 10 juillet 1965.

<sup>10</sup> Art. 21 Loi du 10 juillet 1965.

L'affichage d'un compte-rendu de l'assemblée générale n'est pas une obligation récente. La loi SRU de décembre 2000 avait déjà posé ce principe, inséré dans l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986. Ce dernier dispose :

« Les décisions prises en assemblée des copropriétaires et relatives à l'entretien de l'immeuble et aux travaux font l'objet d'un procès-verbal abrégé affiché dans les parties communes de l'immeuble. ».

Très peu de syndics respectaient cette mesure.

Curieusement, la loi ALUR est venue à nouveau rajouter une obligation d'affichage des décisions votées en assemblée générale relatives à l'entretien et la maintenance de l'immeuble sans pour autant supprimer l'ancien texte. Ces deux dispositions cohabitent donc ensemble.

#### **Proposition n° 9**

##### **→ Elargir la faculté de demander l'inscription d'une question à l'ordre du jour de l'assemblée générale**

- possibilité pour toute personne ayant sa résidence principale dans l'immeuble de demander l'inscription d'une question à l'ordre du jour de l'assemblée générale, qu'elle soit copropriétaire ou non.

#### **• Information du contenu de l'ordre du jour de l'assemblée générale**

Timidement, le législateur a prévu un droit d'information concernant les décisions prises en assemblée générale, avec l'affichage d'un procès-verbal abrégé dans les parties communes. On notera qu'aucune communication ne porte sur l'ordre du jour lui-même *avant* la tenue de l'assemblée générale...

#### **Proposition n°10**

##### **→ Information quant au contenu de l'ordre du jour**

- affichage dans les parties communes de l'ordre du jour avant la tenue de l'assemblée générale, le texte pouvant être, le cas échéant, expurgé de toutes données nominatives.

#### **• Accès aux pièces justificatives des charges**

Comme indiqué précédemment, un locataire ne peut accéder aux pièces justificatives des charges, alors même que ce droit lui est clairement ouvert par la loi du 6 juillet 1989. Permettre un droit d'accès direct risque d'être difficile pour différentes raisons. Tout d'abord parce que cela aboutirait à créer un lien de droit entre le locataire et le syndic, ce qui n'est pas possible, ces derniers étant des tiers l'un pour l'autre. Ensuite parce que d'un point de vue pratique, les syndics pourraient avoir du mal à adapter leurs locaux à la demande si, potentiellement, tous les locataires et copropriétaires demandaient à prendre connaissance des pièces relatives aux charges de l'immeuble.

### **Proposition n° 11**

#### **→ Faciliter l'accès des occupants aux pièces justificatives des charges**

- possibilité pour le propriétaire de mandater son locataire ou occupant à titre gratuit dès lors que le logement constitue sa résidence principale en vue d'accéder, à sa place, aux pièces justificatives des charges de l'immeuble mises à disposition par le syndic ;
- possibilité pour l'occupant de demander au propriétaire du logement de le mandater pour la consultation des pièces justificatives des charges. L'absence de réponse du propriétaire vaut autorisation tacite ;
- généraliser la consultation des pièces aux associations et groupements de locataires au même titre que les copropriétaires.

#### **• La participation au conseil syndical**

La liste des personnes pouvant être membres du conseil syndical est limitativement énumérée par les textes. On y trouve bien évidemment les copropriétaires, mais également d'autres personnes comme le conjoint d'un copropriétaire (pour le cas d'un lot n'appartenant en propre qu'à un des époux) ou l'usufruitier.

Le conseil syndical constitue la pierre angulaire du syndicat : il fait le lien entre les copropriétaires et le syndic, assiste ce dernier, contrôle sa gestion et veille à ce que les décisions de l'assemblée générale soient correctement exécutées. Or, dans les copropriétés composées majoritairement de locataires, le conseil syndical ne fonctionne pas, ou mal, voire n'existe pas tant le pourcentage de propriétaires-bailleurs est important. C'est pourquoi il est indispensable de permettre à ce que cette instance fondamentale puisse remplir ses fonctions, et ce en toute occasion. Un copropriétaire peut tout à fait mandater son locataire pour que celui-ci le représente en assemblée générale. Pourquoi ne pourrait-il pas faire de même pour participer au conseil syndical, sachant que dans cette hypothèse, l'assemblée générale se prononcera sur le principe même de ce mandat et pourra tout à fait refuser la candidature ainsi effectuée ?

### **Proposition n° 12**

#### **→ Permettre la présence des occupants de l'immeuble dans le conseil syndical**

- possibilité pour le propriétaire de mandater l'occupant de son appartement pour le représenter au conseil syndical. Le mandat doit être soumis à l'assemblée générale lors de la désignation des conseillers syndicaux.

#### **• La présence aux assemblées générales**

Si les assemblées générales constituent des réunions privées, aucun texte n'interdit à des personnes étrangères à la copropriété d'y assister, dès lors que ne s'élève aucune objection. Cela s'applique bien évidemment aux locataires ne portant pas de mandat et qui souhaiteraient assister à l'assemblée.

### **Proposition n° 13**

#### **→ Faciliter la présence des occupants aux assemblées générales**

- permettre de plein droit la présence des occupants ayant leur résidence principale dans l'immeuble à l'assemblée générale, sans que ceux-ci ne puissent prendre part aux débats ;
- possibilité de faire obstacle à ce droit lorsque le lieu de réunion paraît manifestement inadapté pour recevoir des personnes supplémentaires.

- **La gestion directe**

Si la majorité des copropriétés est gérée par des syndic professionnels, certaines ont fait le choix de s'autogérer, soit par le biais d'un syndic bénévole ou non-professionnel, soit en constituant un syndicat de forme coopérative.

Le législateur est venu préciser que tout syndic non professionnel, bénévole ou coopératif doit être copropriétaire « d'un ou plusieurs lots ou fractions de lots dans la copropriété qu'il est amené à gérer »<sup>11</sup>. Cette disposition résulte de la loi ALUR. Toutefois, la rédaction initiale du texte visait non pas les « lots ou fractions de lots », mais les « lots d'habitation ». L'objectif poursuivi par les députés à l'origine de cet amendement était d'éviter que d'aucuns ne contournent les contraintes professionnelles en cumulant l'achat de petits lots pour gérer plusieurs copropriétés. L'intention initiale du législateur n'a finalement pas été respectée puisque le texte adopté a une bien moindre ambition et ne vise plus que des lots, sans référence à l'usage qui en est fait.

Si l'on comprend tout à fait le but poursuivi, il repose sur un axiome on ne peut plus contestable, à savoir qu'il est nécessaire d'être copropriétaire pour représenter le syndicat. Cela signifie donc que le propriétaire bailleur qui se désintéresse totalement de la gestion de l'immeuble, ne participe à aucune assemblée générale et s'oppose à tous les travaux est, au regard de la loi, plus légitime à gérer la copropriété que son locataire qui y réside. Or, on peut tout à fait imaginer qu'un locataire dispose de compétences techniques, juridiques, comptables pour gérer efficacement la copropriété. Il ne paraît donc pas inconcevable qu'un locataire qui a dans la résidence son habitation principale puisse gérer la copropriété. L'assemblée générale étant souveraine, il lui appartient de choisir librement son gérant, sans que le législateur n'ait à lui restreindre ce droit.

**Proposition n° 14**

➔ **Assouplir les conditions pour être syndic bénévole, non professionnel ou coopératif**

- en plus des copropriétaires de lots ou fractions de lots, permettre à tout occupant ayant dans l'immeuble sa résidence principale d'exercer la fonction de syndic bénévole, non professionnel ou coopératif, après autorisation de l'assemblée générale.

- **L'instauration d'un conseil des résidents**

La loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement a créé un « Conseil des résidents » composé de l'ensemble des personnes demeurant à titre principal dans l'immeuble et qui dispose de certaines prérogatives.

Il s'agit d'une excellente initiative du législateur, malheureusement cantonnée aux seules résidences services. Nous pensons que la création d'un conseil des résidents (l'appellation de « syndicat des résidents » aurait été d'ailleurs préférable afin d'éviter toute confusion avec le conseil syndical) ne doit pas être cantonnée aux seules résidences services. S'il ne s'agit pas de l'instaurer impérativement dans toutes les copropriétés, l'assemblée générale doit pouvoir se prononcer sur la question et décider ou non de sa mise en place.

Par ailleurs, il convient de revoir les modalités de fonctionnement de ce conseil et ses prérogatives, avec l'instauration d'un président, membre de plein droit du conseil syndical (sans droit de vote), lequel dispose d'un droit d'accès à tous les documents concernant la copropriété, à l'instar d'un conseiller syndical.

---

<sup>11</sup> Art. 17-2 Loi du 10 juillet 1965.

La loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement a créé l'article 41-7 au sein de la loi de 1965. Celui-ci dispose :

« Les personnes demeurant à titre principal dans la résidence constituent le conseil des résidents. Cette instance consultative relaie les demandes et les propositions des résidents auprès des copropriétaires. Le conseil des résidents est réuni par le syndic avant la tenue de l'assemblée générale des copropriétaires.

L'ordre du jour de cette assemblée lui est communiqué. Le conseil des résidents peut également se réunir de sa propre initiative, dans un local mis à sa disposition à cet effet par le syndic.

Le syndic communique au conseil des résidents les comptes rendus de l'assemblée générale ainsi que toutes les informations relatives aux services fournis dans la résidence, afin que le conseil émette un avis notamment sur le besoin de créer ou de supprimer un service.

Lors de la réunion du conseil des résidents, un secrétaire de séance est désigné. Le secrétaire rédige le compte rendu de la séance, qui est cosigné par le syndic et adressé à tous les résidents et aux copropriétaires en même temps et selon les mêmes modalités que l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. Le compte rendu des réunions du conseil des résidents des trois années précédentes est remis à toute personne intéressée préalablement à la signature d'un contrat de bail d'habitation ou à la cession d'un lot dans la résidence. »

A cet effet, il conviendra d'interdire tout cumul entre les fonctions de conseiller syndical et de président du conseil des résidents.

L'ordre du jour de l'assemblée générale doit être soumis au conseil des résidents, lequel peut formuler des remarques et objections qui devront être débattues en assemblée générale, sans effet décisoire.

Le conseil doit pouvoir se réunir à tout moment, en informant par tout moyen les occupants de l'immeuble de la tenue de cette réunion afin de demander à ce que certains points soient portés à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Les votes se feraient à la majorité des occupants présents ou représentés, sans prendre en compte le nombre de voix de chacun, contrairement aux votes en assemblée générale.

### **Proposition n° 15**

#### **➔ Etendre le conseil des résidents à toutes les copropriétés et réformer son fonctionnement**

- possibilité pour l'assemblée générale de décider, à la majorité de l'article 25 sans recours au 25-1, d'instaurer un conseil des résidents ;
- désignation au sein du conseil d'un président membre de plein droit du conseil syndical. Il ne prend pas part aux votes. Le président peut prendre connaissance et copie, à tout moment, des documents relatifs à la copropriété ;
- possibilité pour le conseil des résidents de faire des remarques sur l'ordre du jour, lesquelles devront être débattues en assemblée générale, sans effet décisoire ;
- les décisions prises au sein du conseil des résidents sont prises à la majorité des personnes présentes et représentées.

## 2. Les copropriétés « mixtes »

Les copropriétés dites « mixtes » sont celles qui se créent suite à la vente, par un bailleur social, d'une partie de ses logements. L'immeuble change alors de statut, passant de la monopropriété à la copropriété, avec toutes les conséquences qui en découlent : élaboration d'un règlement de copropriété, instauration d'un conseil syndical, organisation d'une assemblée générale annuelle.... Ce passage peut être déroutant pour les résidents de l'immeuble, la compréhension du fonctionnement des différents organes qui constituent toute copropriété (syndicat, syndic, conseil syndical et assemblée générale) n'étant pas chose aisée.

Le bailleur social qui dispose encore d'un lot dans l'immeuble est syndic de plein droit de la copropriété. Cela peut se comprendre dans la mesure où il connaît l'immeuble, ses caractéristiques techniques et dispose de l'ingénierie nécessaire pour procéder à l'entretien de l'immeuble. Pourtant, la gestion d'une copropriété est très différente de la simple gestion locative, et certains bailleurs sociaux peuvent commettre des maladresses ou s'exonérer du formalisme requis par les textes : la convocation en bonne et due forme de l'assemblée générale en est un exemple. Certains bailleurs préfèrent dans ce cas faire appel à un syndic professionnel pour gérer la copropriété. Or, cela ne se passe pas forcément bien : ce dernier va naturellement gérer l'immeuble comme une copropriété classique, chose à ne surtout pas faire.

En effet, il y a la plupart du temps un nombre important de locataires, lesquels peuvent être organisés (constitution d'une amicale, adhésion à une association nationale...) ou avoir des représentants. Pourtant, le syndic va les ignorer alors même que ces derniers disposent de prérogatives particulières. En effet, l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986 précise que les représentants des locataires « *ont accès aux différents documents concernant la détermination et l'évolution des charges locatives* » et peuvent demander au syndic à être consultés chaque semestre « *sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou du groupe d'immeubles* ». Malheureusement, dans bien des cas, celui-ci les ignore totalement.

De même, les représentants des locataires sont de plein droit invités à l'assemblée générale et peuvent, à cette occasion, y formuler des observations sur tous les points inscrits à l'ordre du jour. A noter que ces textes, bien qu'ayant vocation à s'appliquer prioritairement dans les copropriétés mixtes, peuvent également l'être dans une copropriété classique. Mais même dans ce cas, le syndic refuse bien souvent tout contact avec le représentant des locataires.

Il est donc indispensable que les syndics soient au fait de la législation applicable et cessent d'en violer les termes.

En parallèle, il est nécessaire d'apporter quelques améliorations au dispositif applicable.

Dans un premier temps, on notera que le représentant des locataires n'est qu'« invité » à l'assemblée générale. Cela permet au syndic de s'affranchir du formalisme requis pour les copropriétaires, à savoir respecter un délai de convocation de vingt et un jours et joindre tous les documents nécessaires aux votes (contrats, devis, annexes comptables...). On peut difficilement concevoir qu'un représentant des locataires puisse efficacement intervenir en assemblée générale s'il n'a pas disposé du temps et des informations nécessaires pour émettre un avis utile.

Dans un second temps, le représentant des locataires n'est nullement associé à la réflexion qui entoure la gestion de l'immeuble. Sa présence au sein du conseil syndical, à titre purement consultatif, ne serait pas inutile.

### **Proposition n° 16**

#### **→ Renforcer les prérogatives des représentants des locataires**

*En sus des mesures précédentes concernant toutes les copropriétés :*

- convocation des représentants des locataires à l'assemblée générale dans les mêmes conditions qu'un copropriétaire ;
- participation de plein droit des représentants des locataires au conseil syndical, sans droit de vote.

Concernant le bailleur social, celui-ci bénéficie d'une dérogation particulière en termes de calcul des voix. Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire est majoritaire et dispose de plus de la moitié des voix, le nombre de celles qu'il possède est ramené à la somme des voix des autres copropriétaires. Or, cette mesure ne s'impose pas lorsque le bailleur social est encore propriétaire de lots dans l'immeuble, de sorte qu'il lui est tout à fait possible d'imposer ses décisions, l'assemblée générale devenant ainsi une simple chambre d'enregistrement.

Si l'on comprend l'intention du législateur de faciliter l'entretien de la résidence, on ne saurait traiter les copropriétaires anciennement locataires du secteur social comme étant de « seconde zone », avec des droits restreints et limités par rapport à leurs homologues résidant dans des copropriétés « classiques ». Il est donc nécessaire, selon nous, non pas de supprimer la dérogation à la règle de réduction des voix, mais de la limiter uniquement à certaines résolutions. Il n'est pas normal que le bailleur qui assure également la fonction de syndic puisse de sa propre initiative approuver ses comptes et se délivrer un *quitus* sans que les autres copropriétaires n'aient leur mot à dire.

### **Proposition n° 17**

#### **→ Limiter la dérogation dont bénéficie le bailleur social à la règle de limitation des voix lorsqu'il est majoritaire**

- appliquer la dérogation à la règle de réduction des voix dont bénéficie le bailleur social à certaines résolutions uniquement : vote du budget prévisionnel et réalisation des travaux soumis à la majorité de l'article 24. Dans les autres cas, il faudra qu'au moins un copropriétaire s'associe à la décision du bailleur majoritaire.

### **3. Les copropriétés en investissement locatif**

Les copropriétés résultant d'opération d'investissement locatif ont ceci de particulier qu'elles sont très majoritairement composées de locataires. Les bailleurs se désintéressent généralement de la gestion de l'immeuble ou ne peuvent y participer activement en raison de l'éloignement géographique. Il en ressort des assemblées générales désertées, un conseil syndical inexistant et un syndic qui est totalement libre, sans aucun contrôle.

Nous pensons que les propositions que nous effectuons concernant les copropriétés classiques peuvent tout à fait s'appliquer ici et permettre une gestion plus efficace de ces ensembles immobiliers. Toutefois, nous apportons une nuance concernant l'instauration du conseil des résidents.

**Proposition n° 18**

**→ Rendre obligatoire le conseil des résidents**

*En sus des mesures précédentes concernant toutes les copropriétés :*

- création de plein droit du conseil des résidents lorsque le nombre de lots à usage d'habitation occupé à titre de résidence principale par des copropriétaires est inférieur à la moitié du nombre de lots total à usage de logement de l'immeuble.

**4. ASL, AFUL...**

Les textes actuels ne font aucune référence aux locataires et autres occupants au sein des assembles des associations de propriétaires.

**Proposition n° 19**

**→ Prévoir une représentation des occupants dans les associations de propriétaires**

- possibilité pour le président du conseil des résidents et le représentant des locataires, s'ils existent, d'assister de plein droit à l'assemblée générale des associations de propriétaires et y formuler oralement des observations sur les points inscrits à l'ordre du jour.

## ET ENCORE...

L'inadéquation des textes à la réalité est une chose, leur violation une autre. Malgré les réformes successives, certains litiges demeurent récurrents et le contexte économique évolue. S'il pouvait être aisé, auparavant, de trouver un syndic, cela est désormais loin d'être le cas, les phénomènes de concentration des cabinets ayant pour conséquence de limiter considérablement toute possibilité de mise en concurrence, du moins sur certains territoires.

Mais les problématiques peuvent être multiples et concerner aussi bien le syndic que le conseil syndical, notamment l'accessibilité à certaines informations.

### I- UN DROIT DE LA COPROPRIETE PLUS ACCESSIBLE

De l'avis de tous, le droit de la copropriété constitue un domaine complexe, voire hermétique. Si cela est en partie vrai, force est de constater que tout a été fait en ce sens. Entre une terminologie on ne peut plus malheureuse et des textes éparpillés dans tous les *corpus* possibles, difficile pour tout un chacun de s'y retrouver.

Pensez donc : syndic, syndicat, conseil syndical, trois termes quasi identiques, et pourtant trois organes de la copropriété bien distincts. L'appellation de « conseil de gérance » ou de « conseil de copropriété » (comme chez nos voisins belges) aurait été bien préférable à celle de « conseil syndical ».

Quant aux textes concernant la copropriété : ceux-ci sont répartis entre la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application en date du 17 mars 1967, mais également les décret et arrêté du 14 mars 2005 (règles comptables du syndicat), le décret du 30 mai 2001 (contenu du carnet d'entretien) ou encore de multiples dispositions du Code de la construction et de l'habitation (diagnostic technique global, immatriculation des copropriétés, information des acquéreurs...). Et l'on pourrait également citer d'autres exemples, tels l'audit énergétique, mais celui-ci ne concerne pas exclusivement la copropriété.

L'accessibilité à la règle de droit est un principe fondamental. La dispersion des textes rend infiniment difficile pour le profane toute tentative de l'intéresser à la réglementation encadrant le fonctionnement des copropriétés.

#### Proposition n° 20

##### → Rendre plus accessible le droit de la copropriété

- mettre en place une réflexion en vue de la codification, à droit constant, et du regroupement des textes relatifs à la copropriété ;
- réfléchir à une simplification de la terminologie employée.

## II- LE CONTRAT DE SYNDIC TYPE

La loi ALUR a institué un contrat de syndic type, applicable aux contrats conclus après le 1<sup>er</sup> juillet 2015<sup>12</sup>. Par ailleurs, le principe de la rémunération forfaitaire est juridiquement posé et les prestations exceptionnelles sont limitativement énumérées par les textes, ce qui n'était pas le cas auparavant puisqu'il n'existait qu'une liste des actes compris dans la gestion courante<sup>13</sup>.

L'instauration d'un contrat type est une chose excellente puisqu'elle facilite la comparabilité des offres et la prévisibilité du coût final du syndic. Les mises en concurrence sont ainsi facilitées puisque chaque contrat est rédigé de façon identique et dispose des mêmes prestations exceptionnelles. Malgré cela, quelques problèmes surviennent.

La mise en place d'un contrat type pose le problème du respect de celui-ci. Qu'en est-il si un syndic ne respecte pas le contrat et en modifie certaines clauses, y rajoute des prestations exceptionnelles par exemple ? Dans ce cas, ses stipulations devraient être réputées non écrites de plein droit. Une telle mesure (qui existe déjà en matière locative, la loi du 6 juillet 1989 fixant une liste de clauses réputées non écrites<sup>14</sup>) rendrait inexistantes les dispositions en question, exonérant ainsi les copropriétaires d'avoir à intenter une action en contestation ou en remboursement en cas de facturation illicite d'une prestation.

### Proposition n° 21

→ **Déclarer non-écrite de plein droit toute clause du contrat de syndic contraire au contrat type**

Autre point, le contrat type actuel s'applique aussi bien au syndic professionnel qu'au copropriétaire bénévole qui donne de son temps personnel pour la gestion du bien commun. Un tel formalisme paraît totalement disproportionné d'autant plus qu'auparavant, la jurisprudence n'exigeait pas du bénévole la communication d'un projet de convention à soumettre au vote de l'assemblée générale<sup>15</sup>. Il est d'ailleurs peu utilisé dans les petites copropriétés. Que ce contrat s'applique aux professionnels est tout à fait cohérent avec l'intention du législateur qui a voulu favoriser les mises en concurrence et mettre fin à certaines pratiques abusives (le développement des frais administratifs ou de papèterie par exemple, lesquels se rajoutaient aux honoraires de base et pouvaient atteindre plusieurs milliers d'euros).

De même, on peut comprendre que le syndic non-professionnel soit également concerné par cette obligation : même si généralement il s'agit d'un simple copropriétaire, le fait que celui-ci soit rémunéré (contrairement au syndic bénévole) peut justifier la production d'un contrat type, ne serait-ce que pour déterminer le montant des honoraires qui lui seront versés. En revanche, pour un bénévole, cela ne représente aucune utilité. Ce point fait d'ailleurs partie d'un domaine plus large qui est celui de l'application de la loi de 1965 aux petites copropriétés, régime totalement inappropriée pour ces dernières.

### Proposition n° 22

→ **Exonérer les syndics bénévoles du formalisme du contrat type**

<sup>12</sup> Le décret n°2015-342 du 26 mars 2015 fixe le contenu du contrat type.

<sup>13</sup> Voir l'arrêt du 19 mars 2010 modifiant l'arrêt du 2 décembre 1986 relatif à la publicité des prix.

<sup>14</sup> Voir à titre d'exemple l'article 4 de la loi du 6 juillet 1989.

<sup>15</sup> CA Paris, 4 mai 2006.

Au-delà de ces éléments, le contrat type actuel montre des insuffisances. Sur les prestations relevant de la gestion courante, il n'est nullement prévu l'organisation obligatoire d'au moins une réunion du conseil syndical. Dans le cadre des débats au sein du CNTGI<sup>16</sup>, les représentants des professionnels et des associations de consommateurs étaient parvenus sans difficulté à intégrer cette prestation dans les honoraires de base.

Malheureusement, les pouvoirs publics ne nous ont pas suivis. Cela est d'autant plus incompréhensible que les textes prévoient pour le syndic l'obligation de se rapprocher du conseil syndical pour l'élaboration de l'ordre du jour de l'assemblée générale et la détermination du montant du budget prévisionnel.

Nous avons donc une obligation pour le syndic de travailler avec le conseil syndical sur certains points, mais aucune obligation de se réunir à ce sujet. Situation quelque peu paradoxale...

#### **Proposition n° 23**

**→ Introduire dans la gestion courante une réunion obligatoire avec le conseil syndical**

### **III- LE ROLE DU CONSEIL SYNDICAL**

Le conseil syndical constitue la pierre angulaire du bon fonctionnement d'une copropriété. Si l'on veut que celle-ci soit correctement gérée, il est indispensable d'avoir un conseil syndical actif et qui fasse office d'intermédiaire entre le syndic et les copropriétaires.

Dans le cadre de ses prérogatives, il peut prendre connaissance et copie de tous les documents relatifs à la copropriété : factures, devis, contrats, conclusion d'un avocat dans le cadre d'une procédure... Or, certains syndics refusent toute transparence et rejettent systématiquement les demandes des conseillers syndicaux. Dans ces situations, les moyens d'actions sont limités, à part la saisine du juge dans le cadre d'une injonction de faire, mais peu de copropriétaires vont jusque-là.

Malgré les textes, on ne peut que constater que le conseil syndical n'a en réalité que les pouvoirs que le syndic consent à lui attribuer. Autrement dit, tout refus de communiquer ou de travailler en commun met les conseillers syndicaux dans une impasse et dans l'incapacité de faire valoir leurs droits. C'est pourquoi il nous paraît nécessaire de prévoir des sanctions dans l'hypothèse où le syndic ne ferait pas droit à une demande de communication d'un document. Suite à la loi ALUR, l'absence de communication de la fiche synthétique à un copropriétaire qui en fait la demande entraîne d'office des pénalités de retard dont le montant est prévu dans le contrat du syndic. Un mécanisme similaire devrait être mis en place lorsque le syndic ne fait pas droit à une demande de communication émanant d'un conseiller syndical.

#### **Proposition n° 24**

**→ Renforcer le droit à communication des documents concernant la copropriété**

- prévoir une sanction financière lorsque le syndic ne fait pas droit à une demande de communication ou de mise à disposition d'un conseiller syndical, sauf cas particuliers, notamment lorsque le document ne concerne pas le syndicat, lorsque le conseil syndical l'a déjà eu, lorsqu'il peut l'avoir par ses propres moyens ou lorsque la demande est abusive.

---

<sup>16</sup> Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières.

Par ailleurs, la saisine du conseil syndical est obligatoire dans certaines situations définies par les textes : fixer l'ordre du jour de l'assemblée générale ou pour la conclusion de marchés et contrats d'un montant supérieur à un seuil voté en assemblée générale par exemple.

Pour autant, aucune conséquence n'est prévue lorsque le syndic s'affranchit de cette obligation de sorte qu'ici encore, les prérogatives du conseil syndical sont mises à mal, sans possibilité pour ce dernier de les faire valoir.

#### **Proposition n° 25**

##### **→ Sanctionner le défaut de consultation du conseil syndical lorsqu'elle est obligatoire**

- ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour que les projets de résolution vus en concertation avec le conseil syndical, à l'exception des éventuelles propositions adressées directement au syndic par des copropriétaires. Toute dépense effectuée par le syndic sans consultation préalable du conseil syndical lorsque celle-ci est obligatoire demeure à sa charge.

#### **IV- L'EXECUTION DES RESOLUTIONS D'ASSEMBLEE GENERALE**

L'exécution des résolutions de l'assemblée générale pose plusieurs types de question et/ou de problèmes. Tout d'abord, dans quel délai le syndic doit-il y procéder ? Si les textes fixent une période d'attente afin de purger le délai de contestation et éviter ainsi le commencement d'exécution d'une décision par la suite annulée judiciairement, ils sont muets quant à la date même de réalisation des résolutions de l'assemblée générale.

Bien qu'il faille examiner au cas par cas chaque situation sans aller jusqu'à instaurer une exécution « sans délai », l'absence totale d'information sur ce point est problématique. Par ailleurs, il est difficile d'infliger une sanction spécifique au syndic, ce-dernier engageant déjà sa responsabilité civile en cas de manquement à ses obligations.

Selon nous, il est préférable de sensibiliser et d'informer les copropriétaires sur les actes accomplis par le syndic. A l'heure actuelle, le *quitus* relève de la simple pratique et n'est nullement visé par les textes relatifs à la copropriété. Pourtant, il est quasi-systématiquement mis à l'ordre du jour des assemblées générales sans que les copropriétaires puissent pour autant juger de la qualité de la gestion du syndic, sauf en ce qui concerne les comptes de l'immeuble. Or, l'approbation des comptes fait déjà l'objet du vote d'une résolution spécifique, distincte de celle relative au *quitus*.

#### **Proposition n° 26**

##### **→ Obliger le syndic à rendre compte de sa gestion**

- pour la validité de sa désignation, obligation pour le syndic de joindre à la convocation de l'assemblée générale un compte rendu de son activité et notamment un suivi de l'exécution des résolutions de la précédente assemblée.

Le conseil syndical étant obligé de réaliser un compte-rendu écrit de son activité alors même qu'il est bénévole, on ne voit pas pourquoi le syndic, rémunéré, ne serait pas soumis à une telle mesure.

## V- RESPONSABILITE DU SYNDIC ET PRESCRIPTION

Les actions entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat se prescrivent sur dix ans. Il s'agit ici d'une dérogation à la prescription quinquennale de droit commun. Cependant, elle ne concerne pas les relations entre le syndic et le syndicat, lesquelles se prescrivent sur cinq ans. Un tel décalage est difficilement compréhensible et est préjudiciable aux copropriétaires.

### Proposition n° 27

#### → Harmoniser les délais de prescription dans les relations copropriétaire-syndic-syndicat

- étendre la prescription de dix ans aux actions opposant le syndic au syndicat ou à un copropriétaire.

Par ailleurs, au-delà de la prescription se pose la question des modalités d'exercice d'une action en responsabilité du syndic. Ce dernier étant le seul représentant légal de la copropriété, toute résolution de l'assemblée générale en ce sens consisterait, dans les faits, à demander au syndic de s'auto-assigner. La situation serait kafkaïenne puisqu'il serait amené à gérer les relations avec l'avocat de la copropriété et celles de son propre conseil. Autant dire qu'une mise en responsabilité est difficile et ne se fait généralement que lorsque le syndic a été remercié, l'action étant alors effectuée par son successeur.

Or, il est parfois difficile de changer de syndic, le *statu quo* résultant soit d'un désintérêt de certains copropriétaires, bloquant alors le processus décisionnel en assemblée générale, soit d'une crainte de se trouver confrontés à un syndic « encore pire ». Nous pensons que l'on ne peut, dans les faits, priver le syndicat de son droit d'agir contre son syndic.

### Proposition n° 28

#### → Faciliter les actions en responsabilité du syndic

- possibilité pour l'assemblée générale de mandater tout copropriétaire en vue d'exercer, aux nom et frais du syndicat, une action en responsabilité du syndic. Le suivi de la procédure se fait en collaboration avec le conseil syndical.

## VI- GESTION ET PREVENTION DES IMPAYES

Les impayés peuvent avoir des causes multiples : travaux non anticipés, absence de réactivité du syndic, budget sous-évalué, défaut de trésorerie en cas de besoin, voire des tensions entre copropriétaires (à titre d'exemple, cas de celui qui refuse de payer pour montrer son mécontentement vis-à-vis du copropriétaire qui assure la gestion de syndic bénévole de la résidence).

Sur la carence du syndic, on constate une propension de celui-ci à ne pas gérer les impayés ou, du moins, à ne pas prendre le sujet sérieusement. Il ne s'agit pas de cas marginaux puisque, dans le cadre de nos permanences, cette situation revient de façon récurrente, l'action du syndic se limitant alors à l'envoi de courriers de relance dont la multiplicité ne revêt aucun intérêt procédural. Nous avons d'ailleurs rencontré des syndics qui attendaient que la dette dépasse les 10 000 €, seuil à partir duquel le Tribunal de grande instance est compétent et nécessite le recours à un avocat, ceci afin de transmettre le dossier à ce dernier. Une façon, en quelque sorte, de déléguer la gestion de l'impayé alors même qu'il existe des procédures simples que le syndic peut actionner seul, et ce dès l'apparition des premiers retards de paiement.

Il s'agit d'une carence inacceptable qui peut fragiliser la copropriété alors même que la gestion des impayés constitue l'une des principales missions du syndic.

Il faut donc prévoir, selon nous, une obligation stricte en matière de recouvrement des impayés et l'instauration d'une procédure précise qui doit aller au-delà des simples rappels à l'ordre. Envoyer des lettres de relance ne constitue nullement un acte suffisant, quand bien même cette démarche préalable serait nécessaire. Il faut donc aller plus loin et obliger le syndic, soit à signer un protocole d'accord avec le copropriétaire débiteur lorsque cela est possible, soit à exercer positivement les voies de recours qui lui sont ouvertes (injonction de payer...).

A défaut, le syndic devrait pouvoir être appelé en garantie et couvrir les impayés non réclamés. Le Rapport BRAYE préconisait d'ailleurs d'obliger le syndic à exercer une action contentieuse à l'encontre des copropriétaires ayant une dette de plus de 3 mois.

#### **Proposition n° 29**

**→ Obliger les syndics à réaliser une action contentieuse en cas de dette de plus de 3 mois. A défaut, possibilité d'appeler directement en garantie le syndic en cas d'impayés lorsque celui-ci s'est abstenu de tout acte de recouvrement**

*L'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 dispose (extraits) :  
« A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1, les autres provisions prévues à ce même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire. [...] »*

Au-delà de la responsabilité du syndic, il convient d'améliorer les outils juridiques qu'il a à sa disposition. A ce titre, l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 contient des dispositions intéressantes puisqu'elles permettent au gestionnaire de demander au juge, après avoir respecté une procédure bien précise, la condamnation du copropriétaire débiteur au paiement par anticipation de l'ensemble des provisions pour charges. Autrement dit, si un impayé est constaté lors du premier appel de fonds, le juge peut prononcer l'exigibilité immédiate des autres provisions pour charges de sorte que le syndic pourra réclamer l'intégralité des sommes que le copropriétaire devra au titre des charges courantes de l'exercice en cours, y compris celles qui n'ont pas encore été appelées.

Un dispositif intéressant mais qui n'est que peu utilisé en raison de son champ d'application restreint. En effet, il ne concerne que les charges issues du budget prévisionnel et non celles

relatives aux travaux. Par ailleurs, il est limité précisément à la durée de l'exercice de sorte qu'en cas d'impayés chroniques, le syndic sera dans l'obligation d'entreprendre la même procédure l'année suivante. L'exigibilité immédiate des provisions devrait pouvoir se faire également pour une partie de l'exercice suivant. Ce point figurait d'ailleurs dans le Rapport BRAYE.

#### **Proposition n° 30**

**→ Réformer la procédure de l'article 19-2**

- rendre cette procédure applicable aux sommes non comprises dans le budget prévisionnel votées en assemblée générale ;
- permettre au syndic d'exiger du juge le versement par anticipation de six mois supplémentaires en sus de la durée de l'exercice comptable.

Se pose également la question de la trésorerie des copropriétés, surtout lorsqu'il y a un copropriétaire majoritaire. Si ce dernier bénéficie de davantage de voix en assemblée générale, ses charges sont également plus importantes. En toute logique, s'il connaît des difficultés financières, qu'il soit de bonne ou de mauvaise foi, c'est la copropriété dans son ensemble qui risque d'être entraînée avec lui. D'où la nécessité, selon nous, prévoir un « fonds de roulement » ou une avance de trésorerie.

Théoriquement, le fonds de roulement n'existe plus depuis la loi SRU du 13 décembre 2000. En effet, les charges sont désormais acquittées au début de la période de leur exigibilité (chaque trimestre généralement) et déterminées en fonction des résultats des exercices antérieurs. Auparavant, les charges étaient payées en fin de période : il fallait donc disposer d'une avance de trésorerie ou d'un fonds de roulement pour procéder à leur paiement et obtenir, après coup, le « remboursement » par les copropriétaires.

Les textes relatifs à la copropriété ne font pas référence au fonds de roulement mais à une « avance constituant une réserve »<sup>17</sup>. Peu importe son appellation, en fait elle constitue une sorte de poire pour la soif en cas de problèmes financiers. A l'heure actuelle, cette réserve est facultative et doit être expressément prévue par le règlement de copropriété. Si tel n'est pas le cas, elle ne peut être exigée sans modification préalable du règlement, ce qui est complexe et coûteux puisqu'il faudra procéder à la publication des actes modificatifs. Il serait intéressant de laisser l'assemblée générale seule juge de l'opportunité de mettre en place une telle avance, surtout pour les résidences ayant un copropriétaire majoritaire dont le moindre manquement peut avoir des répercussions sur l'ensemble du syndicat.

**Proposition n° 31**

**→ Permettre la mise en place, à tout moment, d'une avance de trésorerie**

---

<sup>17</sup> Art. 35 Décret du 17 mars 1967.