

LOI ALUR

QUELS CHANGEMENTS POUR LES COPROPRIETAIRES ?

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a été publiée le 26 mars dernier. A l'instar de la loi SRU de 2000, il s'agit d'un texte modificatif et non d'une loi « cadre ». Autrement dit, elle modifie la loi de 1965, comme grand nombre de textes l'ont fait avant elle, laquelle continue de s'appliquer ainsi modifiée.

Les thématiques abordées sont extrêmement larges et ne se cantonnent pas à la seule copropriété : comme nous allons le voir, les professionnels de l'immobilier sont également concernés par ce texte.

Il est difficile de revenir en détail sur l'ensemble des dispositions de la loi ALUR tant elles sont nombreuses et variées. C'est pourquoi nous allons nous attacher ici aux principales modifications apportées et revenir plus en détail, dans d'autres numéros, sur d'autres points.

LE COMPTE BANCAIRE SEPARÉ

Le syndic doit ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. Toutefois, l'assemblée générale peut décider, à la majorité de l'article 25, que ce compte est ouvert dans un autre établissement bancaire de son choix.

Ce compte bancaire ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables.

Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci.

Lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, l'assemblée générale peut, à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1, dispenser le syndic professionnel d'ouvrir un compte bancaire séparé. Le compte unique doit faire apparaître dans les écritures de l'établissement bancaire un sous-compte individualisant comptablement les versements et prélèvements afférents au syndicat. Le syndic effectue sur ce sous-compte, sans délai, les versements des sommes et valeurs appartenant au syndicat et y reporte les dépenses effectuées pour son compte. Ici encore, il doit transmettre au président du conseil syndical une copie des relevés périodiques bancaires du sous-compte, dès réception de ceux-ci. Dans ce cas, le syndic ne peut pas proposer une rémunération différenciée en fonction de la décision de l'assemblée relative à la dispense de compte bancaire séparé.

<p><i>Notre avis :</i> Le compte bancaire séparé est désormais obligatoire, enfin presque... Réclamé de longue date par la CLCV, il s'agit bien évidemment d'une victoire même si certains points demeurent perfectibles.</p>

Tout d'abord, le syndic pourrait imposer le choix de l'établissement bancaire, sauf vote de l'assemblée générale à la majorité de l'article 25, sans possibilité de recourir à l'article 25-1. A l'heure où de grands groupes se font racheter par des banques, ce mélange des genres paraît totalement contestable.

Ensuite, en l'état actuel des textes, rien ne semble interdire expressément le syndic de proposer des honoraires différenciés selon la banque choisie (autrement dit, une majoration si l'assemblée générale impose une banque autre que celle du syndic). C'est l'arrêté définissant les prestations exceptionnelles qui se prononcera sur cette question.

Enfin, les petites copropriétés de 15 lots ou moins peuvent dispenser le syndic d'ouvrir un compte séparé. Plusieurs remarques. Tout d'abord, cela ne concerne que les copropriétés de composées de 15 lots ou moins à usage de logements, de bureaux ou de commerces, autrement dit de lots principaux. Contrairement à d'autres mesures s'appliquant en fonction du nombre de lots (l'immatriculation des copropriétés par exemple), les caves ou les places de parking ne sont pas à prendre en compte. Enfin, le syndic a l'interdiction formelle de proposer des honoraires différenciés selon la nature du compte bancaire. Autrement dit, il ne pourra pas surfacturer le compte séparé, comme cela se faisait régulièrement, afin d'inciter les copropriétaires à opter pour le compte unique. Ces derniers demeurent donc assez libres de leur choix.

On notera que le législateur interdit expressément toute fusion de comptes. Il s'agit de prendre acte de l'affaire *Urbania* avec la pratique des comptes reflats, lesquels se trouvent clairement prohibés à présent.

Pour finir, les membres du conseil syndical ne sont pas oubliés, le syndic devant mettre à leur disposition une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci. Il s'agit d'une mise à disposition et non d'une communication, même si le développement des outils électroniques devrait la rendre possible sans trop de difficultés ou de réserves des syndics.

LE FONDS TRAVAUX OBLIGATOIRE

A compter du 1^{er} janvier 2017, les copropriétaires devront voter un fonds travaux dont le montant, décidé en assemblée générale, ne peut être inférieur à 5% du budget prévisionnel. Pour les immeubles neufs, ce fonds doit être mis en place dans les 5 ans qui suivent la date de réception des travaux. Si le diagnostic technique global a été réalisé et qu'il ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat est dispensé de l'obligation de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

Le but de ce fonds est de constituer une trésorerie pour faire face aux dépenses résultant des travaux obligatoires (ascenseurs, ravalement...) ou ceux décidés par l'assemblée générale et qui ne sont pas compris dans le budget prévisionnel. L'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut ainsi affecter tout ou partie des sommes déposées sur ce fonds de travaux au financement de ces travaux.

La cotisation annuelle de 5% minimum est obligatoire et est versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.

Lorsque l'immeuble comporte moins de dix lots, le syndicat peut décider de ne pas constituer de fonds de travaux par une décision unanime de l'assemblée générale.

Lorsque le montant du fonds de travaux atteint un montant supérieur au budget prévisionnel, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale :

- la question de l'élaboration du plan pluriannuel de travaux ;
- la question de la suspension des cotisations au fonds de travaux, en fonction des décisions prises par l'assemblée générale sur le plan pluriannuel de travaux.

Notre avis : Le principal objectif du fonds travaux est d'éviter que des copropriétés de puissent pas faire face à la réalisation de travaux imprévus, urgents ou obligatoires, se mettant ainsi en difficulté financière. Nous avons d'ailleurs indiqué être favorable à la mise en place de ce mécanisme. Il est cependant dommage que le législateur n'ait pas poussé davantage sa réflexion, certains points nous paraissant problématiques. Le principal concerne le caractère obligatoire de la constitution de ce fonds sans égard à la situation économique de la copropriété. Il est absurde d'imposer une telle cotisation lorsque le syndicat est déjà en difficulté, au risque de dégrader encore davantage la situation.

L'autre point que nous contestons est le caractère attaché au lot de la cotisation. Autrement dit, en cas de vente, les sommes versées par le copropriétaire sont perdues. Même si cette mesure peut paraître logique (après tout, c'est bien le vendeur qui a utilisé et amorti les éléments d'équipement et non le nouvel arrivant), nous craignons qu'elle n'incite pas les copropriétaires à mettre en place le fonds travaux, pourtant obligatoire.

L'IMMATRICULATION DES COPROPRIETES

Afin de faciliter la connaissance des pouvoirs publics sur le parc existant et prévenir l'apparition des copropriétés en difficultés, il est institué une obligation d'immatriculation des syndicats. Cette immatriculation, réalisée par le syndic, consiste à transmettre certaines informations sur un registre spécialement créé à cet effet, telles que :

- le nom, l'adresse, la date de création du syndicat, le nombre et la nature des lots qui composent la copropriété et le nom du syndic ;
- l'indication si la copropriété est en difficulté (désignation d'un mandataire *ad hoc*, plan de redressement...)
- le budget prévisionnel, les comptes du syndicat et leurs annexes ;
- les données essentielles relatives au bâti issues, le cas échéant, du carnet d'entretien et du diagnostic technique global.

Une astreinte de 20€/lot/semaine de retard, au maximum, peut être prononcée contre le syndic s'il ne procède pas à l'immatriculation. Les subventions accordées par l'Etat, notamment en cas de travaux d'économie d'énergie, ne seront versées que si les données concernant cet enregistrement sont à jour.

Par ailleurs, tout acte de vente relatif à un lot de copropriété devra comporter la mention du numéro d'immatriculation du syndicat.

Le calendrier pour procéder à l'immatriculation est le suivant :

- le 31 décembre 2016 au plus tard pour les copropriétés de plus de 200 lots ;

- le 31 décembre 2017 au plus tard pour les copropriétés de plus de 50 lots ;
- le 31 décembre 2018, au plus tard, pour les autres copropriétés.

Notre avis : La connaissance statistique du parc des copropriétés en France est extrêmement faible. C'est pourquoi l'idée de procéder à une immatriculation nous a paru intéressante, mais à condition d'utiliser cet outil à bon escient. Si l'on comprend que l'objectif du législateur est d'anticiper, par un mécanisme d'alerte, l'apparition des copropriétés en difficultés, encore faudrait-il qu'une procédure soit mise en place afin d'analyser les données qui vont être fournies par les syndicats et qu'une prise de contact soit ensuite effectuée. Or, cela nous paraît difficile. Pire, il serait absolument contre-productif que cette obligation d'immatriculation serve à créer une fiscalité spécifique aux copropriétés... De fait, si nous pensons que l'immatriculation des copropriétés est intéressante sur le principe, nous craignons qu'elle n'ait pas de réelles incidences sur la prévention des copropriétés en difficultés.

A noter que le législateur n'a pas défini la notion de *lots*. Cela signifie qu'il faut prendre en compte, non seulement les lots principaux (appartements, locaux commerciaux...) mais également les caves et emplacements de stationnements.

LE DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (DTG)

Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce, à la majorité de l'article 24, sur la question de faire réaliser un diagnostic technique global de l'immeuble. Toutefois, le DTG est obligatoire lors de toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans. Ce diagnostic technique global comporte :

- 1° Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;
- 2° Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation ;
- 3° Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;
- 4° Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble. L'audit énergétique satisfait cette obligation.

Le DTG doit également faire apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années. Le contenu du diagnostic doit être présenté à la première assemblée générale qui suit sa réalisation ou sa révision ; le syndic inscrit alors à l'ordre du jour la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux ainsi que les modalités générales de son éventuelle mise en œuvre.

Le carnet d'entretien intègre la liste des travaux nécessaires tels que présentés par le DTG.

Notre avis : Alors que le législateur avait imposé la constitution de plusieurs diagnostics relatifs à la performance énergétique du bâti, il ne s'était jamais attaché à l'état même de

l'immeuble. C'est désormais chose faite avec le diagnostic technique global. D'aucuns critiqueront la réalisation d'un diagnostic supplémentaire et, forcément, coûteux, ce qui n'est pas forcément faux. Mais ce serait faire alors un jugement hâtif. D'une part, le DTG n'est pas obligatoire, sauf dans le cadre de la mise en copropriété d'un immeuble de plus de 10 ans. Dans les autres cas, il appartient à l'assemblée générale de décider ou non de sa réalisation. D'autre part, ce document peut s'avérer très intéressant si la copropriété entend entreprendre des travaux d'économie d'énergie importants. Quitte à mobiliser des entreprises, il serait plus judicieux et moins coûteux de coordonner les différents corps de métier pour réaliser tous les travaux en une seule fois. Le DTG ne doit donc pas être pris comme un diagnostic de plus mais comme un outil permettant de mettre en place un plan pluriannuel de travaux complet.

CREATION D'UNE FICHE SYNTHETIQUE

Le syndic doit établir une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti. Un décret viendra en définir avec précision le contenu. Le syndic procède chaque année à la mise à jour de la fiche, laquelle est mise à la disposition des copropriétaires.

Le défaut de réalisation de la fiche synthétique est un motif de révocation du syndic. Son contrat devra d'ailleurs prévoir obligatoirement une pénalité financière forfaitaire automatique à l'encontre du syndic chaque fois que celui-ci ne met pas la fiche synthétique à disposition d'un copropriétaire dans un délai de quinze jours à compter de la demande. Cette pénalité sera déduite de la rémunération du syndic lors du dernier appel de charges de l'exercice.

La mise en place de cette fiche se fait selon le même calendrier que celui relatif à l'immatriculation des copropriétés, à savoir avant les 31 décembre 2016, 2017 ou 2018 selon que la résidence est composée de plus de 200 lots, de plus de 50 lots ou de 50 lots ou moins.

Notre avis : Pourquoi pas une fiche synthétique, mais quelles informations va-t-elle comprendre qui ne figureraient pas déjà dans le carnet d'entretien ? Nous n'avons aucune opposition mais demeurons sceptiques. Concernant la mise en application de cette mesure, on notera ici encore que la notion de *lots* n'a pas été précisée : il faudra donc prendre en compte les caves, locaux communs et autres (places de parking...) pour déterminer la date d'échéance de cette obligation.

LA DESIGNATION DU SYNDIC

Lors de la mise en copropriété d'un immeuble, le syndic provisoire qui aurait été désigné par le règlement de copropriété ne peut être maintenu que par une résolution expresse de l'assemblée générale après mise en concurrence du syndic.

Dans les autres cas, lorsque l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, celle-ci est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic effectuée par le conseil syndical. Chaque copropriétaire conserve la possibilité de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'il communique à cet effet.

Le conseil syndical peut toutefois proposer de ne pas procéder à cette mise en concurrence lorsque le marché local des syndics ne le permet pas cette mise en concurrence.

Notre avis : On dit que l'enfer est pavé de bonnes intentions et l'on en a ici la preuve. Concernant la mesure relative à la mise en copropriété de la résidence, l'idée est très bonne : imposer une mise en concurrence pour valider la désignation du syndic et éviter ainsi qu'il ne soit imposé par le promoteur. Pour autant, comment réaliser cette mise en concurrence ? Le texte fait référence au conseil syndical. Or, s'il s'agit de la première assemblée générale, il n'a pas encore été désigné... En fait, c'est le syndic provisoire lui-même qui va effectuer cette mise en concurrence, le texte subordonnant la validité de sa désignation au respect de cette formalité. Bien évidemment, il ne faudra pas s'attendre à ce que les choix présentés soient pertinents. Mais le problème réside davantage dans l'obligation de procéder à une mise en concurrence pour chaque désignation de syndic.

En effet, le conseil syndical a l'obligation de procéder à une mise en concurrence du syndic à chaque fois que l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur sa désignation. Ce qui peut avoir lieu tous les ans. Selon nous, il s'agit d'une mesure lourde pour les conseillers syndicaux, lesquels ne désirent pas forcément changer de gestionnaire et qui, en plus, risque de créer un climat de défiance entre les copropriétaires et le syndic. Autre problème, ce dernier pourrait avoir tendance à imposer un contrat de 3 ans afin de « rendre service à tout le monde »... Il convient donc d'être très vigilant sur ce point : le défaut de mise en concurrence pourrait avoir une incidence sur la validité même de l'assemblée générale. Certains professionnels proposent des contrats de 3 ans, mais avec possibilité pour le syndicat de le résilier chaque année, sans indemnité. L'idée est intéressante.

LE CHANGEMENT DE SYNDIC

Désormais, en cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic. Par ailleurs, le syndic ne peut renoncer à son mandat sans avoir respecté un délai de préavis de 3 mois.

Enfin, quand l'assemblée générale délibère pour désigner un nouveau syndic dont la prise de fonction intervient avant le terme du mandat du syndic actuel, cette décision vaut révocation de ce dernier à compter de la prise de fonction du nouveau syndic.

Notre avis : Des mesures très intéressantes. Tout d'abord, on permet au président du conseil syndical de convoquer lui-même l'assemblée générale en cas de carence du syndic, ce qui évite de procéder à une saisine du juge.

Ensuite, en imposant un délai de préavis pour la démission du syndic, le législateur a voulu mettre fin aux « chantages » que certains pouvaient faire en assemblée générale (une augmentation des honoraires ou démission en séance par exemple).

Enfin, en cas de changement de syndic, les problèmes liés au chevauchement des mandats devraient être révolus : la désignation du nouveau gestionnaire entraîne automatiquement la fin du mandat du syndic en place, quelle que soit la date réelle de fin du contrat (notamment si le syndic a été élu pour 14 ou 18 mois par exemple).

CONTRAT ET HONORAIRES DU SYNDIC

Le contrat de syndic doit désormais respecter un modèle type défini par décret.

Concernant la rémunération, celle-ci est davantage encadrée. Tout d'abord, elle est déterminée de façon forfaitaire : seules les prestations exceptionnelles, listées par décret, pourront faire l'objet d'une rémunération supplémentaire en sus des honoraires de base. Ensuite, les honoraires perçus pour le recouvrement des charges et la réalisation de l'état daté ne pourront excéder un montant arrêté par décret.

Enfin, les honoraires pour travaux ne peuvent en aucun cas être mentionnés dans le contrat, même à titre indicatif. La rémunération proposée doit être soumise à l'assemblée générale dans une résolution distincte et exprimée sous forme de pourcentage du montant hors taxes des travaux, et à un taux dégressif.

Notre avis : L'idée de créer un contrat type est excellente dans la mesure où elle mettra fin à la présence de clauses abusives dans les conventions proposées. Par ailleurs, cela facilitera la comparabilité des contrats et les mises en concurrence. Mais l'avancée la plus importante concerne la définition des honoraires du syndic.

A l'heure actuelle, les textes (l'arrêté « Novelli » de 2010 notamment) définissent la notion de gestion courante. Les prestations qui ne sont pas prévues peuvent potentiellement faire l'objet d'une rémunération supplémentaire, à condition que le contrat le prévoit expressément. Désormais, cette philosophie est inversée : la gestion courante comprend toutes les prestations que le syndic doit réaliser, *sauf* certaines limitativement énumérées qui pourront faire l'objet d'une rémunération supplémentaire.

Concernant le plafonnement de certains honoraires, on ne peut qu'être favorable à cette disposition au regard des abus de certains professionnels pour l'envoi d'une mise en demeure ou la réalisation de l'état daté.

Enfin, le législateur réaffirme le principe d'adoption des honoraires pour travaux par l'assemblée générale. Il est toutefois dommage d'en interdire toute mention dans le contrat, fut-ce à titre informatif, car il peut s'agir d'un élément de comparaison lors de la mise en concurrence du syndic.

LA MISE EN PLACE D'UN EXTRANET

A compter du 1^{er} janvier 2015, le syndic professionnel doit proposer un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25. Cet accès est différencié selon la nature des documents mis à la disposition des membres du syndicat de copropriétaires ou de ceux du conseil syndical.

Notre avis : Si la création d'un Extranet pour les copropriétés peut être utile (possibilité d'accéder ainsi directement à différents documents tels que les derniers procès-verbaux d'assemblée générale ou les contrats passés au nom du syndicat des copropriétaires avec des prestataires de services), le fait que le législateur ait cru bon de le rendre obligatoire est purement hallucinant.

En tout état de cause, cet Extranet ne concerne que les syndics professionnels (on imagine difficilement un bénévole mettre en place une telle infrastructure). Bien évidemment, il sera payant et son coût sera, directement ou indirectement, imputé auprès des copropriétaires.

Notez que ceux-ci peuvent cependant exonérer le syndic de cette obligation à la majorité de l'article 25, sans possibilité de recourir à la passerelle de l'article 25-1.

L'ABAISSEMENT DES MAJORITES

Comme à chaque fois lors d'un texte concernant la copropriété, le législateur en profite pour raboter quelques résolutions et abaisser la majorité qui leur est normalement applicable. La loi ALUR n'échappe pas à cette « tradition », mais à la différence que les modifications sont, cette fois, assez importantes. Le tableau ci-dessous reprend les principales modifications.

Résolutions	Ancienne majorité	Nouvelle majorité	Possibilité de recourir au 25-1
Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement	24 et 25 selon les cas	24	Non concerné
Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic	25	24	Non concerné
Les travaux prescrits dans le cadre d'une opération de restauration immobilière	25	24	Non concerné
L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels	25	24	Non concerné
Lorsque la copropriété comporte 15 lots principaux, ou moins, toute délégation, toute délégation de pouvoir concernant la mise en	Interdit, le syndic ne pouvant se	25	Oui

application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile	faire substituer dans le cadre de ses missions		
L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration	Double majorité de l'article 26	25	Non
La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation	Double majorité de l'article 26	25	Non
Surélévation ou construction de nouveaux bâtiments	Unanimité	Double majorité de l'article 26	Non concerné

On remarque qu'il y a eu un transfert de certaines résolutions soumises autrefois à la double majorité de l'article 26 vers celle de l'article 25. C'est le cas notamment des travaux d'amélioration. Toutefois, le législateur entend conserver une certaine spécificité pour celles-ci, eu égard à l'impact qu'elles peuvent avoir sur la copropriété, en interdisant expressément le recours à la passerelle de majorité de l'article 25-1.

Concernant les travaux de sécurisation (digicode, interphone...) ceux-ci relèvent désormais de la majorité de l'article 24.

L'OBLIGATION D'ASSURANCE

Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant. De même, chaque syndicat de copropriétaires doit également s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

Notre avis : Une obligation d'assurance, tant des copropriétaires (qu'ils soient occupant ou non) que du syndicat est désormais mise en place. Alors même qu'un locataire est tenu de s'assurer, il était étonnant qu'aucun texte ne pose une obligation similaire pour les copropriétaires. Dans les faits, il n'est pas rare de voir un règlement de copropriété imposer une telle souscription. De même, les syndicats sont généralement assurés.

A noter que si l'assemblée générale refuse d'assurer la copropriété, le syndic doit saisir le Bureau central de tarification afin qu'un assureur soit désigné.

COMMUNICATION PAR VOIE ELECTRONIQUE

Il est désormais possible de procéder à la convocation à l'assemblée générale et aux mises en demeure par voie électronique. Autrement dit, le document sera communiqué par mail. Toutefois, cela suppose l'accord préalable du copropriétaire.

Notre avis : Jusqu'à maintenant, seules les communications par voie postale (LRAR), par acte d'huissier et par télécopie (fax) étaient possibles. La loi crée un nouveau mode de transmission des documents, la voie électronique. Pour être valable, il faut que le syndic recueille l'accord exprès du copropriétaire. Cet accord est individuel et l'assemblée générale ne se prononce pas sur la question : cela signifie que l'on ne peut pas imposer à un copropriétaire qui ne le désire pas de recourir à ce service.

Sur le principe, la communication électronique est intéressante dans la mesure où elle limite certains frais (coût du recommandé par exemple) et permet un accès simple au document (nul besoin d'aller au bureau de poste pour chercher son courrier). Malgré cela, nous craignons que la mise en place de ce service ne soit facturée aux copropriétaires. En effet, il ne s'agit pas d'envoyer un simple message par mail aux destinataires mais de recourir à un service sécurisé, ce qui entraîne des conséquences techniques et, donc, un coût. De plus, il ne faudrait pas que cette possibilité n'engendre un contentieux trop important (que ce passe-t-il si le message n'est jamais parvenu au copropriétaire concerné ?). Seule la pratique et, le cas échéant, la jurisprudence, nous permettront d'avoir du recul en la matière.

RESTRICTION DES DROITS DU COPROPRIETAIRE DEBITEUR

Le copropriétaire qui a une dette envers le syndicat ne peut se porter acquéreur, directement ou indirectement (par le biais d'une SCI ou de son conjoint par exemple) d'un lot dans la copropriété. Il s'agit surtout d'éviter qu'un mauvais payeur ne mette en difficulté la copropriété en acquérant plusieurs lots, généralement pour les louer, et en s'abstenant de payer ces charges. Si tel est le cas, l'acte de vente est réputé nul aux torts exclusifs du copropriétaire acquéreur, lequel pourra s'exposer au paiement de dommages et intérêts au bénéfice du vendeur ou à la perte de son indemnité d'immobilisation (les fameux 10% qui sont généralement versés au moment de la signature du compromis de vente).

Autre mesure concernant les copropriétaires débiteurs, l'impossibilité, pour eux, de participer au vote de l'assemblée générale portant sur la saisie immobilière de leurs lots. De même, ils ne peuvent recevoir de mandat d'un autre copropriétaire.

Notre avis : Les impayés en copropriété sont un véritable fléau, encore plus lorsque le débiteur est de mauvaise foi. Les réformes entreprises par le législateur sont intéressantes dans le sens où elles tendent à limiter le pouvoir de nuisance de ces personnes.

Toutefois, il est dommage que les pouvoirs publics ne soient pas allés plus loin. Il aurait été judicieux, selon nous, que la procédure de l'article 19-2 permettant de rendre immédiatement exigible les provisions issues du budget prévisionnel en cas d'impayés soit améliorée afin notamment de prendre en compte les provisions pour travaux.

LE SYNDIC NON PROFESSIONNEL

Seuls les copropriétaires d'un ou plusieurs lots dans l'immeuble peuvent exercer les fonctions de syndic non professionnel.

Notre avis : Même si cela était généralement le cas, aucun texte n'imposait à un syndic non professionnel d'être copropriétaire dans la résidence qu'il gère : c'est désormais chose faite.

Notez qu'il suffit simplement d'être propriétaire d'au moins un lot, quelle que soit sa nature : habitation, commerce, emplacement de parking...