

DACS – février 2018

Réforme du droit de la copropriété : Consultation

Les principes qui ont guidé cette réflexion s'appuient sur la volonté :

- de laisser une plus grande liberté d'organisation aux AG des copropriétés, selon leur taille et leur propre maturité,
- de recourir de façon systématique à l'option plutôt qu'à l'obligation,
- de tirer les leçons du vécu des professionnels.

L'expérience a montré l'inadéquation du mode de fonctionnement de la copropriété avec les exigences et contraintes de conduite de projets de rénovation et notamment de rénovation énergétique ;

- tant dans les modalités des votes,
- que dans les délais des prises de décision,
- ou dans le cadre des prises de décision.

La copropriété a besoin de durée, de pérennité, de lisibilité.

Les projets de simplification et adaptation de la loi doivent intégrer plusieurs voies de progrès en ce domaine.

1. Tenue des assemblées générales des copropriétaires : améliorer le processus démocratique dans les copropriétés

1.1. Pensez-vous que les modalités et les délais de convocation des copropriétaires aux assemblées générales pourraient être améliorés ? Si oui, par quel moyen ?

La correction du décret du 24 octobre 2015 sur les convocations aux AG :

Commençons par corriger ce décret pour le rendre véritablement opérationnel.

Il y a urgence à clarifier les modalités de convocation par lettre recommandée électronique sur lesquelles le décret n'a pas apporté la sécurité juridique recherchée.

Il s'agit d'un problème réglementaire et non législatif.

Le régime juridique actuel qui préside aux convocations aux AG par LRE issu du décret du 24 octobre 2015 n'est pas satisfaisant.

Un copropriétaire qui a fait valoir son accord pour une convocation par LRE, peut, selon ce décret, refuser l'envoi en LRE qui lui est fait pour revenir à une convocation papier.

Cette possibilité qui lui est accordée de revenir sur son accord initial est un non-sens et crée une réelle insécurité juridique dans les convocations.

Un copropriétaire ne devrait pouvoir revenir sur sa décision de réception des convocations par LRE qu'à l'occasion d'un nouveau fait générateur et non durant un acte de gestion. Il faut exclure expressément la possibilité d'un refus de la notification par le copropriétaire qui a opté pour l'envoi dématérialisé et supprimer clairement l'anonymisation de l'expéditeur.

Il est aussi nécessaire de créer un lien entre l'extranet obligatoire pour les copropriétés et la LRE en faisant de l'extranet un coffre-fort dans lequel la convocation et le PV sont stockés.

L'adaptation des délais à la taille des copropriétés :

Les délais de convocation peuvent être réduits, notamment pour les petites copropriétés, et réduits à 15 jours au lieu des 21 jours. Ce délai a existé pendant des décennies. Le rallongement du délai de convocation n'a rien apporté à la gestion et à la gouvernance des copropriétés, si ce n'est une complication manifeste, régulièrement dénoncée par les copropriétaires.

1.2. Pensez-vous que les modalités et les délais de notification des procès-verbaux et décisions des assemblées générales pourraient être améliorés ? Si oui, par quel moyen ?

Oui.

Le raccourcissement du délai de notification des procès-verbaux n'apportera rien.

La notification électronique devrait devenir la règle, sauf refus explicite du copropriétaire.

Le délai de contestation de 2 mois pourrait être réduit et ramené à 1 mois, pour éviter de bloquer inutilement la mise en œuvre des décisions.

À l'heure où l'on veut faire des économies dans les copropriétés, ce serait facile à mettre en œuvre, en améliorant la qualité de prestation servie aux copropriétaires.

Le choix de la notification électronique doit concerner l'ensemble des notifications et mises en demeure, et pas seulement les convocations.

1.3. Pensez-vous que les dispositions actuelles permettant à un copropriétaire de se faire représenter lors d'une assemblée générale pourraient être améliorées ? Si oui, par quel moyen ?

En allégeant les majorités (supprimer 25-1 et prévoir 24 directement), ...

En prévoyant la possibilité d'introduire le vote électronique comme modalité de vote en AG en substitution à sa présence physique, un copropriétaire pourrait plus facilement participer. Ce pourrait être un facteur de diminution de l'absentéisme. Cela permettrait peut-être de répondre au lancinant problème de l'absentéisme.

Mais le vote électronique pose le problème suivant :

s'il y a modification des termes d'une résolution en cours d'AG, le votant par électronique n'est pas informé de la modification. Il ne se prononce pas sur la bonne résolution.

Il devrait alors être étudiée la faculté d'une résolution d'AG en deux temps, à deux vitesses. Cela serait possible avec un « conseil à compétences élargies » comme envisagé dans le projet de loi.

La façon la plus opérationnelle pour qu'un copropriétaire assiste ou se fasse représenter en assemblée générale consiste à retirer aux défaillants (sauf irrégularité de la convocation bien sûr) la possibilité de contester les décisions de l'assemblée générale à laquelle ils n'ont pas participé.

1.4. Pensez-vous qu'il est souhaitable d'ouvrir aux copropriétaires la possibilité de voter par voie électronique (vote à distance, visio conférence, etc.) ?

- Oui, c'est le sens de l'évolution des possibles dues aux nouvelles technologies.

Il manque le maillon du vote électronique pour les AG.

Il faut prévoir la possibilité d'introduire le vote électronique comme modalité de vote en AG en substitution à la présence physique.

Mais aussi pour certaines décisions importantes, via l'extranet, à l'initiative du conseil syndical et/ou du syndic (décisions de travaux, d'autorisations, de souscription ou d'adaptation des contrats de maintenance, etc...). La validation juridique du vote électronique pourrait accompagner une gestion plus souple des consultations des copropriétaires.

Une AG pourrait être tenue sur une temporalité différente, sur 1 ou 2 journées, sur des séquences.

Là encore de tels changements ne peuvent être envisagés qu'après étude d'impact et sans doute expérimentation.

Un rythme des réunions des instances de décision (en rompant avec l'annualité), des délais autorisés pour la prise de la décision (plus larges que la temporalité d'une AG physique), -s'ils sont adaptés aux spécificités des copropriétés-, seraient autant de souplesse dans leur gouvernance facilitée par le vote électronique.

En conclusion, un autre modèle d'AG est souhaitable, qui évolue,

- dans sa convocation (dématérialisation),
- dans ses modalités de vote (par électronique et à distance),
- dans ses modalités de fonctionnement (un process de validation en continu des principales décisions rendu possible grâce au vote électronique),
- qui recentrera les AG sur l'essentiel.

1.5. Plus généralement, quelles évolutions pourrait-on apporter au fonctionnement de la copropriété afin de limiter les blocages qui entravent la prise de décision en faveur de la réalisation de travaux de rénovation, d'amélioration énergétique, etc ?

- En calculant toutes les majorités sur le principe des présents et représentés :

Les absents garderaient leur droit de contestation des résolutions prises en AG, à condition que le copropriétaire absent, plaideur, puisse démontrer qu'il n'a pas reçu la convocation à l'AG.

Il pourrait aussi être envisagé de suspendre le droit de vote en assemblée générale pour les copropriétaires débiteurs récurrents de mauvaise foi. Le critère à retenir serait les copropriétaires condamnés judiciairement et n'ayant pas réglé leurs charges à la veille de l'assemblée générale.

On peut continuer à prévoir des majorités renforcées, sur les présents et représentés : majorité simple, majorité des deux-tiers, unanimité DES PRÉSENTS ET REPRÉSENTÉS.

Pour protéger les minorités on pourrait alors instaurer un quorum pour la tenue de l'assemblée générale.

> 2. Gestion de certaines copropriétés

2.1. Avez-vous identifié des dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et de ses décrets d'application inadaptées à certains types de copropriété en raison de leur taille ou en raison de leur destination et qu'il vous paraîtrait nécessaire de modifier pour ces copropriétés?

Aujourd'hui, quelle que soit la taille de la copropriété, son régime juridique est le même.

Imagine-t-on un code du travail identique pour une PME ou une grande entreprise ?

La copropriété doit être organisée de façon flexible, souple, être à géométrie variable selon sa taille et sa spécificité.

Nous suggérons de laisser les copropriétés s'organiser.

Les règles d'organisation et de gouvernance pourraient être validées par : un notaire, le tribunal, comme les sociétés qui, au moins pour les SAS, ont une souplesse totale pour rédiger leurs statuts. Ce que les sociétés peuvent faire, les copropriétés pourraient les faire.

• ***Le recours à un « Conseil à compétences élargies » à la place d'un Conseil Syndical peut être une solution de souplesse à condition que ce mode de gouvernance soit optionnel et encadré.***

Les pré-requis de sa mise en place seraient les suivants :

- Mieux définir légalement les motivations qui conduisent à cette modification substantielle de la gouvernance des copropriétés. Il s'agit de permettre aux assemblées générales de copropriétés qui le souhaiteraient, de déléguer plus de pouvoirs à un conseil afin de rendre plus rapides certaines prises de décision.

A condition que celles-ci s'inscrivent dans un cadre qui ne lèse pas la majorité des copropriétaires et qui assure le respect des réglementations.

L'accélération des prises de décision permettrait à ces copropriétés de mieux s'inscrire dans le rythme des décisions publiques.

- Mieux définir les missions et pouvoirs de ce nouveau Conseil : faculté de réactivité plus grande, mission encadrée dans un budget, champ d'intervention défini par l'AG,...

- Rendre obligatoire ce Conseil pour les copropriétés de plus de 200 lots principaux avec possibilité express de l'AG de ces copropriétés de déroger ou de surseoir à sa mise en place.

- Le rendre optionnel pour les copropriétés entre 50 et 200 lots principaux, qui se jugeraient en capacité de s'organiser en conséquence, dans les mêmes conditions de majorité.

- Le garantir par un régime d'assurance responsabilité civile.

Par ailleurs, ce régime de gouvernance doit aussi être étendu aux copropriétés autres que celles d'habitation.

• **La mise en place d'un tel Conseil à compétences élargies doit être concomitante :**

- à une gestion par un syndic professionnel, garant du respect des lois et réglementations par le nouveau Conseil, le syndic pouvant avoir jusqu'à un droit de veto.
- à l'approbation par l'AG d'un Plan Pluriannuel de travaux, cadre de son intervention.

Ainsi ce Conseil agirait dans un cadre sécurisé et lisible : plan pluriannuel de travaux, budget annuel,...

• **Le recours à un expert comptable** doit être homothétique avec les modalités de mise en place de ce nouveau Conseil.

Ce recours doit être une décision optionnelle de l'AG dès lors que la copropriété est sous gouvernance du Conseil à compétences élargies.

- Il est suggéré de conduire une expérience de ce mode de gouvernance avant d'en élargir le principe, pour en vérifier la pertinence.

2.2. Pouvez-vous préciser les assouplissements qui vous paraissent nécessaires à apporter, pour les copropriétés comprenant entre 2 et 15 lots ?

Un régime spécifique d'organisation pourrait être applicable aux petites copropriétés inférieures à 15 lots principaux (ce seuil est proposé par souci d'harmonisation et de simplification des seuils curseurs de certaines obligations, notamment celle du compte séparé) :

Ces copropriétés doivent pouvoir organiser une gouvernance plus souple et moins formelle et bénéficier de dérogations comptables qui simplifieraient leur fonctionnement.

Cela suppose aussi une adaptation du mandat de syndic pour ces petites copropriétés.

Par ailleurs, il serait judicieux de traiter à part les copropriétés de 2 lots principaux. Leur nombre devrait apparaître avec le registre des immatriculations. Chacun comprend le caractère outrancier du régime actuel de la copropriété appliqué à ce type d'immeuble.

2.3. Pouvez-vous préciser les assouplissements qui vous paraissent nécessaires à apporter pour les grandes copropriétés ? (préciser pour ces dernières le seuil qui vous paraît pertinent).

Renvoi au 2.1.

2.4. Pensez-vous que les copropriétés à usage exclusif de commerce et de bureaux doivent continuer à être obligatoirement soumises aux dispositions de loi du 10 juillet 1965 ? Pensez-vous au contraire qu'il serait utile de prévoir une application facultative du statut de la copropriété en ce qui les concerne ?

Il faut surtout prolonger l'immatriculation au registre des copropriétés à ces immeubles.

Nous sommes favorables à l'immatriculation de toutes les copropriétés, y compris les copropriétés à prédominance tertiaire ou commerciale. Ceci doit intégrer tous les immeubles détenus collectivement (copropriété, ASL, AFUL, sociétés, ...) car l'existence d'une référence unique d'immeuble permettra de faire évoluer plus rapidement les problématiques de dématérialisation de la gestion des immeubles.

L'assouplissement de certaines règles de la loi de 1965, et notamment la possibilité de leur donner une large responsabilité dans l'organisation de leur gouvernance, apparaît là aussi être du bon sens pour ces copropriétés.

> 3. La place et les pouvoirs du conseil syndical

3.1. Pensez-vous que les dispositions régissant le conseil syndical sont suffisantes pour lui permettre d'exercer ses missions d'assistance et de contrôle du syndic ? Quelles seraient le cas échéant les améliorations à apporter ?

Oui, le conseil syndical dispose aujourd'hui des moyens d'assistance et de contrôle du syndic.

Il a capacité de définir ses moyens.

La personnalité morale pourrait être la contrepartie d'un conseil « à compétences élargies » tel qu'envisagé dans les avant-projets sur la réforme de la loi.

Il devrait dès lors être couvert par une assurance responsabilité civile professionnelle.

Les copropriétés sont suffisamment majeures pour définir leurs modalités de travail selon leur spécificité.

Elles ont besoin de souplesse d'organisation et non de contraintes et rigidités.

Si l'idée de conférer au conseil syndical la décision de mise en oeuvre de travaux relevant de l'article 24 prospérait, cela devrait s'inscrire dans le cadre d'un vote par l'AG d'un plan pluriannuel de travaux qui constituerait la feuille de route du conseil syndical et dont il ne pourrait déroger de sa propre initiative.

3.2. Pensez-vous que le conseil syndical devrait se voir accorder un pouvoir décisionnel ? Si oui, dans quels cas ?

Voir les évolutions possibles dans le 2 .1.

> 4. La mise en concurrence, le contrat type et le mandat du syndic

4.1. Le dispositif de mise en concurrence des syndicats vous paraît-il efficace ? Quelles seraient le cas échéant les améliorations à apporter (périodicité, modalités...) ?

NON.

Il est majeur de supprimer pour le conseil syndical l'obligation actuelle de mise en concurrence, mécanisme qui ne fonctionne pas et crée de l'insécurité juridique pour le syndicat de copropriétaires et les copropriétaires.

L'AG peut mettre fin à tout moment à un mandat, la mise en concurrence obligatoire par le conseil syndical est un non-sens contractuel. La mise en concurrence est déjà possible en application de l'article 10 du décret du 17 mars 1967.

Nombre de conseils syndicaux se plaignent d'avoir à entreprendre une mise en concurrence, qu'ils considèrent comme une contrainte, surtout quand tout va bien. Quand il y a problème, l'absence d'obligation n'a jamais empêché un conseil syndical ou un copropriétaire isolé de consulter, faire un appel d'offres et faire inscrire la question à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

4.2. Le contrat-type de syndic vous paraît-il être respecté ? Dans le cas contraire, quelles améliorations pourraient mises en œuvre pour favoriser la conformité des contrats de syndic au contrat type ?

Ce mode de gouvernance de mandat type est inadapté à la diversité et à la spécificité des copropriétés (12 pages de contrat !).

Imagine-t-on les entreprises gérées de la même façon quelle que soit leur taille ?

A l'heure où le Code du travail retrouve de la souplesse, il est indispensable que le Code de la copropriété le suive.

La limitation des prestations dans le corset de prestations spécifiques limitatives réduit la capacité des copropriétés de s'adapter : En dehors des prestations forfaitaires, il faut revenir à la liberté contractuelle des prestations spécifiques décidées par l'AG.

Les copropriétaires recherchent un contrat adapté à leur situation :

- plus de prestations comprises selon que l'on soit dans des immeubles de grande taille, dans des immeubles de standing, ...
- ou moins de prestations comprises dans le contrat de base (petites copropriété).
- La présence ou non d'un gardien dans l'immeuble change aussi le mode de gestion et les besoins.
- Tout ceci n'est pas pris en compte dans le contrat de syndic type.

Certaines activités du syndic devraient pouvoir relever de prestations et non de mandats, mais alors elles ne relèveraient pas d'un contrat de syndic-type ni de plafonnement d'honoraires.

Cela pourrait correspondre aux prestations spécifiques du contrat type de syndic.

Le contrat type doit encadrer le socle incontournable de la mission du syndic (comme actuellement), mais la réglementation doit prévoir expressément la possibilité de proposer des prestations complémentaires (ex : 24/7, extranet enrichi...) validées par l'AG et faisant l'objet d'une convention spécifique.

Par ailleurs, la concertation bi-annuelle sur le contrat type au sein du CNTGI doit devenir opérante.

4.3. Le mandat légal du syndic (modalités de désignation et de révocation du syndic) tel qu'il résulte de la loi du 10 juillet 1965 et de la jurisprudence vous paraît-il satisfaisant ? Si tel n'est pas le cas, quelles modifications suggèreriez-vous ?

La temporalité du mandat de syndic est un élément déterminant dans l'engagement de celui-ci dans la conduite des politiques de rénovation et les enjeux de la rénovation énergétique.

Nous suggérons que la durée du mandat soit triennale, mais en gardant l'option de l'annualité, avec prolongation à 18 mois pour éviter le risque de carence.

La tacite reconduction doit être optionnelle, en contrepartie d'une possibilité pour l'AG de révocation ad nutum après préavis de 3 mois. De façon à permettre aux assemblées générales de prolonger le mandat de leur syndic sans concurrence, dès lors qu'elles sont satisfaites de la prestation fournie.

La profession de syndic est une des rares professions qui ne bénéficie pas du principe de la tacite reconduction, souvent demandée dans de très nombreuses copropriétés.

Un mandat d'un an (en fait 18 mois pour éviter la vacance) suivi de la tacite reconduction d'assemblée générale en assemblée générale, avec possibilité de révocation ad nutum par l'assemblée générale serait de nature à sécuriser les situations juridiques, et de permettre de mettre un terme à tout moment au mandat, sans avoir à prouver de faute.

> 5. La clarification et la simplification des actions en justice

Pensez-vous qu'il soit souhaitable d'instaurer une action spécifique ouverte à tout copropriétaire en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires, afin de pallier la carence ou l'inaction du syndic ?

Une possibilité d'ester en justice à tout copropriétaire nous paraît être la porte ouverte à la démagogie. Si un syndic est passible d'une grave carence ou inaction, l'AG peut le révoquer. Au pire, un conseil syndical, mandaté par une AG, pourrait avoir le pouvoir d'ester.

Par ailleurs, rien n'empêche aujourd'hui un copropriétaire qui veut engager une action contre un syndic, de le faire.

Le problème se pose en général plutôt dans l'autre sens : le harcèlement de rares copropriétaires à l'encontre de la copropriété : assignations régulières, recherches de responsabilité, alors qu'ils sont isolés dans leur opposition. Ils disposent de tous les outils pour le faire. Leur faciliter le travail n'améliorera en rien le fonctionnement des copropriétés, bien au contraire !

> 6. Financement de la copropriété et règles comptables

Les dispositions réglementaires applicables à la comptabilité de la copropriété et aux emprunts collectifs pouvant être souscrits par le syndicat des copropriétaires vous paraissent-elles satisfaisantes ? Quelles sont le cas échéant vos propositions pour améliorer les dispositifs existants?

Les analyses sur l'Eco-PTZ montrent que ce mode de prêt n'est pas adapté aux copropriétés.

En général, un projet de rénovation dans une copropriété est global et ne se limite pas aux travaux énergétiques.

La segmentation des travaux et de leur financement n'est pas simple à gérer, tant pour la distinction des travaux que pour l'emboîtement et les différences de gestion des financements.

Le différentiel des taux ne donne pas de prime au prêt Eco PTZ.

La fongibilité des modes de financement est certainement une solution.

Nous avons réalisé un rapport sur ce prêt, sur les évolutions suggérées.

Nous le tenons à votre disposition.

Des instruments financiers de type livrets A spécifiques seraient les bienvenus. La question de la fiscalité des revenus du syndicat de copropriétaires (fonds travaux ou autre) devrait être réglée par un prélèvement libératoire en lieu et place du système actuel trop complexe.

Il est aussi rappelé que les modalités d'utilisation des fonds de travaux ne sont toujours pas abouties. Là aussi, nous tenons à disposition le rapport d'analyse que nous avons réalisé sur les modalités à compléter pour les rendre opérationnels.

De même pour la gestion comptable et financière :

La généralisation des prélèvements des budgets de fonctionnement sur l'exercice annuel par l'abandon de l'exigibilité trimestrielle, modulée selon la taille de la copropriété et ajustée par une avance de trésorerie appropriée, serait à la fois un facilitateur de maîtrise des budgets pour chaque copropriétaire et un moyen de prévention contre les risques d'impayés.

Par ailleurs, trois changements mériteraient d'être apportés dans les règles comptables :

- Le premier est la suppression du vocable « annexe » pour les documents comptables. Pour qu'il y ait annexe, il faut qu'il y ait document principal. Or ce n'est pas le cas. Si on veut les numérotés (ce qui est pédagogique) autant utiliser ÉTAT 1, 2 ... ou DOCUMENT 1,2, etc...
- Le deuxième est l'obligation de diffusion systématique des annexes 2 et 3 des comptes de copropriété. Ces deux documents fournissent les mêmes chiffres présentés de façon différente. La plupart des copropriétaires ne comprennent pas la raison de cette obligation qui complique la lecture. L'annexe 2 (qui fournit le détail par clé de répartition) est le document le plus utile et correspond à ce qui existait dans le passé.
- Le troisième concerne les soldes des copropriétaires fournis au teneur de registre des copropriétés. La fourniture des soldes des copropriétaires a pour but affiché de repérer les copropriétés en difficulté du fait d'impayés. Comme nous l'avons plusieurs fois expliqué à l'ANAH, les soldes demandés sont les soldes après répartition des charges. Or ces listes ne permettent absolument pas de suivre les impayés, font ressortir des faux impayés, sans repérer les vrais. L'objectif visé ne PEUT DONC PAS ÊTRE ATTEINT.
Il faut prendre les soldes AVANT répartition.