INC document

ÉTUDE JURIDIQUE

LA LOI DE MOBILISATION POUR LE LOGEMENT ET LA LUTTE CONTRE L'EXCLUSION

PREMIÈRE PARTIE : CE QUI CHANGE DANS LES COPROPRIÉTÉS

La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, publiée le 27 mars, a pour objectif de développer l'offre de logement en mobilisant les acteurs (HLM, «1 % logement», Anah...), en simplifiant les procédures d'urbanisme, par la rénovation des quartiers dégradés, par des mesures fiscales ou en assurant la mobilité des locataires en logement social, en particulier.

Le texte comporte également un chapitre consacré à l'amélioration du fonctionnement des copropriétés, sur lequel nous nous concentrerons aujourd'hui. Nous présenterons dans un prochain numéro les dispositions qui concernent les locataires.

Les immeubles soumis au statut de la copropriété sont visés, en particulier, par le chapitre II de la loi, afin d'en «améliorer le fonctionnement». À cette fin, trois domaines sont principalement concernés :

– l'environnement du syndic fait l'objet d'un encadrement de plus en plus strict. La loi lui assigne de nouvelles obligations et missions tout en encadrant la facturation de ses honoraires;

– la loi souhaite également prévenir les problèmes d'une copropriété en amont, lors de l'apparition de fragilités, afin d'éviter que la copropriété ne soit en réelles difficultés. Si tel est quand même le cas, la mission de l'administrateur provisoire est renforcée en aval;

– en dernier lieu, la loi améliore sensiblement la situation des acquéreurs d'un logement au sein d'un organisme d'habitations à loyer modéré en renforçant leur information.

Les dispositions de la loi s'appliquent à partir du lendemain de la publication de la loi, soit dès le 28 mars 2009. Elles prévalent sur toutes dispositions contractuelles antérieures.

I – STATUT, OBLIGATIONS ET HONORAIRES DU SYNDIC

Transparence et encadrement sont visés par la loi du 25 mars 2009.

A. L'obligation de transparence relative à l'existence d'un lien entre le syndic et un groupe bancaire

> Article 4.1 de la loi du 2 janvier 1970.

Il est désormais prévu que toutes personnes physiques ou morales qui, d'une manière habituelle, se livrent à des opérations relatives à la gestion immobilière portant sur des biens appartenant à autrui doivent informer leur client de l'existence de liens capitalistiques ou juridiques avec des banques ou des sociétés financières. Les syndics sont, en conséquence, visés par cette disposition.

Le but initial était d'instaurer une indépendance absolue entre les établissements bancaires et les professionnels soumis à la loi du 2 janvier 1970, dite «loi Hoguet», afin d'éviter que les intermédiaires immobiliers ne soient de plus en plus enclins à commercialiser des produits accessoires à leurs activités et à assurer le financement d'opérations immobilières qu'ils conduisent.

Des réticences se sont élevées à l'encontre de cet objectif. Certains ont considéré, en effet, que la double fonction permet de gagner en efficacité. Une solution intermédiaire est retenue par la loi de 2009 : **l'obligation d'information préalable** sur la réunion de ces deux qualités au sein d'une même structure. Cependant, l'interdiction du cumul, prévue initialement, n'aurait-elle pas été préférable, afin de protéger réellement les copropriétaires ?

B. L'ancien syndic doit communiquer les coordonnées du nouveau syndic au prestataire de l'archivage des documents du syndicat des copropriétaires

> Article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Cette disposition vient préciser une pratique récente, qui consiste pour un syndic à confier les documents du syndicat des

copropriétaires à un prestataire d'archivage. Des blocages pouvaient intervenir lors de la cessation des fonctions d'un syndic qui y avait recours.

Les obligations de l'ancien syndic lors de la cessation de ses fonctions : l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 prévoyait que *« l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndic »*.

Dans l'hypothèse où l'ancien syndic a fait le choix de confier tout ou partie des archives du syndicat des copropriétaires à un prestataire spécialisé : le syndic *« est désormais tenu* […] *d'informer le prestataire de ce changement en communiquant les coordonnées du nouveau syndic »* (article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965).

Notons que la loi de simplification et de clarification du droit et d'allégement des procédures (loi n° 2009-526 du 12 mai 2009) a complété ces dispositions. Elle précise que le président du tribunal de grande instance est compétent, comme en matière de référé, en cas de rétention injustifiée des archives et des fonds par l'ancien syndic. Cette procédure rapide peut être à l'origine de l'octroi de dommages et intérêts.

Cependant, plusieurs interrogations demeurent.

- L'obligation de communication des coordonnées du nouveau syndic au prestataire se substitue-t-elle à celle de remise des archives du syndic ?
- Si non : l'ancien syndic sera-t-il en mesure de respecter son obligation d'établir un bordereau récapitulatif des pièces remises ? Ce document pouvait être à l'origine de l'engagement d'une action en responsabilité exercée à l'encontre de l'ancien syndic.
- Le nouveau syndic se voit imposer un contrat d'archivage auquel il n'a pas souscrit. S'il souhaite le résilier, à qui incombe le coût de transfert des archives ? Il semblerait souhaitable qu'il soit supporté par l'ancien syndic au titre de son obligation de transmission.

Gageons que la jurisprudence aura à se prononcer sur ces questions, à défaut d'un texte venant préciser ces points.

C. Le syndic est désormais tenu d'informer les copropriétaires de la réception d'une injonction de ravalement faite par l'autorité municipale

> Article L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation.

L'autorité municipale avait auparavant l'obligation de notifier l'injonction de réaliser les travaux de ravalement à l'ensemble des copropriétaires. Cette procédure était très lourde pour les autorités municipales. La loi de 2009 a modifié la procédure en considérant que la notification au syndic vaut notification à l'ensemble des copropriétaires.

Le principe de l'obligation de ravalement : il est de principe que les façades des immeubles doivent être constamment tenues en bon état de propreté. Les travaux nécessaires doivent être effectués au moins une fois tous les dix ans, sur l'injonction qui est faite au propriétaire par l'autorité municipale selon l'article L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation.

Désormais, aux fins d'assouplir la procédure, la loi précise que l'autorité municipale peut adresser valablement la notification au seul syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic.

Quelles conséquences pour le syndic ? Celui-ci doit alors en informer sans délai chaque copropriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La loi a ainsi ajouté une mission au syndic, qui relevait auparavant de la compétence de l'autorité municipale.

Des interrogations subsistent : la loi de 2009 assouplit la procédure au profit des autorités municipales. Il conviendra cependant de vérifier qu'elle ne nuise pas à la bonne information des copropriétaires. Cette réserve sera d'autant plus vraie au sein d'importantes copropriétés, où l'information des copropriétaires peut constituer une tâche importante pour les syndics, qui doivent néanmoins les informer sans délai.

D. La possibilité pour un syndic de facturer des honoraires spécifiques pour travaux est désormais limitée

> Article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965.

Cette disposition est consécutive à l'établissement d'une liste par le Conseil national de la consommation (CNC) présentant les tâches de gestion courante, qui devraient être incluses dans les honoraires forfaitaires. La loi de 2009 consacre le principe, découlant de cette liste, selon lequel seules des prestations exceptionnelles, relatives à des travaux, peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques.

Le principe : quels honoraires peut solliciter le syndic ?

Il est de principe que le contrat de mandat du syndic fixe les éléments de détermination de sa rémunération (article 29 du décret du 17 mars 1967). Avant l'adoption de la loi, le syndic pouvait également percevoir des honoraires suite à la réalisation de prestations particulières. La loi précise la nature des missions pouvant être à l'origine du versement d'honoraires spécifiques.

Quelles tâches réalisées par le syndic peuvent dorénavant donner lieu au recouvrement d'honoraires spécifiques ?

Désormais, *« seuls les travaux mentionnés à l'article 14-2 et votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic »*. Rappelons que l'article 14-2 de la loi de 1965 vise les dépenses pour travaux exclus du budget prévisionnel, dont la liste est précisée par le décret du 17 mars 1967. Ainsi, seuls les travaux définis au sein du décret de 1967 peuvent désormais donner lieu au recouvrement d'honoraires spécifiques.

Quels travaux sont ainsi concernés ?

Le décret du 17 mars 1967 les définit en son article 44 :

– les travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ;

– les travaux portant sur les éléments d'équipements communs, ainsi que ceux de maintenance ;

– les travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;

- et, d'une manière générale, les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

En résumé, il s'agit, par nature, des dépenses extraordinaires ou difficiles à prévoir – et, par le fait même, à budgétiser –, qui seules peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques.

Quelle procédure doit respecter le syndic ?

Le vote de ces honoraires se réalise, lors de l'assemblée générale du vote des travaux, aux mêmes règles de majorité. Cette décision ne pourra être prise ni par anticipation, ni a posteriori, et permet ainsi d'établir une clarté budgétaire certaine.

Cette mesure apparaît positive, car les honoraires étaient déterminés en fonction d'un barème établi par le syndic et de fait non négocié. Elle laisse ainsi aux copropriétaires une marge de négociation. Mais il faut espérer qu'elle ne soit pas à l'origine de blocages, si le syndic et l'assemblée générale ne parviennent pas à un accord.

II – L'ADAPTATION DE LA LÉGISLATION À LA VIE D'UNE COLLECTIVITÉ

La loi du 25 mars 2009 a essayé de s'adapter aux évolutions indispensables au sein d'une copropriété.

A. La mise à jour des règlements de copropriété n'est plus limitée dans le temps

> Article 49 de la loi du 10 juillet 1965.

Il est de principe constant que la mise en conformité à la loi des règlements de copropriété ne peut souffrir aucune exception. En conséquence, elle doit pouvoir être conduite sans que des règles formelles trop contraignantes y fassent obstacle. La suppression d'un délai de mise en œuvre va dans ce sens.

Le principe antérieur

La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) avait prévu que les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives intervenues depuis son établissement devaient être décidées par l'assemblée générale à la majorité de l'article 24, c'est-à-dire à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés. Il avait été prévu que la mise à jour des règlements de copropriété devait se réaliser dans les cinq ans, puis dans les huit ans suivant la promulgation de la loi.

Les modifications apportées par la loi

Les adaptations peuvent désormais résulter de changements législatifs, mais également de modifications réglementaires intervenues depuis l'établissement du règlement de copropriété. Les modifications du règlement de copropriété, qui sont réalisées à la majorité de l'article 24, ne sont plus limitées dans le temps. La loi de 2009 a, en effet, supprimé le délai de mise à jour.

B. L'attribution d'un droit de priorité aux copropriétaires lors de la vente d'un parking

> Article 8-1 de la loi du 10 juillet 1965.

La possibilité d'insérer, au sein d'un règlement de copropriété, un droit de priorité aux copropriétaires à l'occasion de la vente des lots de stationnement : désormais, le règlement de copropriété de ces immeubles peut, aux termes de l'article 8-1 de la loi du 10 juillet 1965, prévoir une clause attribuant un droit de priorité aux copropriétaires :

– à l'occasion de la vente de lots exclusivement à l'usage de stationnement,

– dans les immeubles pour lesquels le permis de construire a été délivré conformément à un plan local d'urbanisme ou à d'autres documents d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement.

Au sein des copropriétés existantes, l'article 8-1 sera applicable si l'assemblée générale modifie le règlement de copropriété en ce sens. Mais l'institution de ce droit constitue une limitation aux modalités de jouissance des lots, qui ne peut être adoptée qu'à l'unanimité en vertu de l'article 26 de la loi de 1965. Ce consensus sera vraisemblablement difficile à obtenir.

Cette mesure est destinée à éviter la vente de parkings à des personnes extérieures à la copropriété. En effet, elles peuvent se désintéresser de la vie de la copropriété, en n'assistant pas aux assemblées générales ou en refusant systématiquement de voter en faveur de travaux auxquels elles ne trouvent pas intérêt.

La procédure à respecter lors du projet de vente

1. Le vendeur doit informer le syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de son intention de vendre, préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots de stationnement.

2. Il indique les prix et les conditions de la vente.

3. Cette information est transmise sans délai à chaque copropriétaire, par le syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, et cela aux frais du vendeur.

4. Elle vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification.

Plusieurs remarques peuvent être formulées

Le titulaire du lot se trouve ainsi privé, dans un premier temps, de sa liberté de rechercher un acquéreur et de s'entendre avec lui, mais ce droit de priorité ne doit aucunement être confondu avec un droit de préemption. Par ailleurs, des difficultés peuvent apparaître si plusieurs copropriétaires souhaitent acquérir le lot, ou si le prix de vente initialement indiqué est très élevé de manière à dissuader les autres copropriétaires de l'acheter.

Enfin, il incombe au syndic de réaliser cette tâche sans délai. Il est permis de s'interroger sur les modalités pratiques de cette obligation.

- Quelles seront les conséquences financières de cette nouvelle tâche, notamment pour le copropriétaire vendeur ?
- Par principe, la date de réception sera sans doute retenue comme point de départ du délai de deux mois. Mais il est utile d'observer que cette date pourra être distincte selon les copropriétaires, et ainsi allonger le délai pendant lequel le copropriétaire ne pourra pas vendre son lot.

Cette nouvelle disposition sera certainement à l'origine de contentieux.

C. La suppression des gardiens et concierges et des logements correspondants

> Article 26 f de la loi du 10 juillet 1965.

Afin de s'adapter à la réalité actuelle de suppression des postes de gardiens et de concierges au sein des collectivités et de faciliter sa mise en œuvre, la décision de les supprimer ainsi que celle d'aliéner les logements affectés à ces postes sont désormais adoptées selon l'article 26, c'est-à-dire à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix. Auparavant, cette mesure était soumise à un vote à l'unanimité, lorsque l'existence du poste était prévue au sein du règlement de copropriété.

Les conditions

Cette possibilité est soumise à deux conditions :

– le logement doit appartenir au syndicat,

– la suppression du poste, ainsi que l'aliénation du logement, ne doivent pas porter atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives de l'immeuble.

Les interrogations

La loi a souhaité consacrer la jurisprudence rendue en la matière. Cependant, elle ne met pas fin aux contentieux qui peuvent s'élever lors de l'appréciation des atteintes à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives.

Ainsi, le juge pourra toujours être appelé à statuer, par exemple en cas de transformation de la loge en local professionnel ou commercial, pour apprécier si la nouvelle destination du local est contraire ou non au règlement de copropriété.

Par ailleurs, si le règlement est très précis sur la destination de l'immeuble, tout changement devra être voté à l'unanimité. Dans ce cas, il ne pourra être fait application de l'article 26 malgré l'intervention de la loi de 2009.

Cette modification pourra être à l'origine de nouveaux débats jurisprudentiels.

D. L'adaptation du calendrier de mise en sécurité des ascenseurs

> Articles L. 125-2-4 et R. 125-1-2 du code de la construction et de l'habitation.

Depuis la loi du 2 juillet 2003 sur la modernisation des ascenseurs, toutes les copropriétés disposant d'un ascenseur doivent l'adapter aux normes de sécurité, conformément à un calendrier d'échelonnement des travaux de mise en conformité. Cependant, les copropriétaires et les ascensoristes ont rencontré de multiples difficultés pour respecter ces dispositions, qui prévoyaient un délai pouvant aller jusqu'à quinze ans pour réaliser ces travaux à compter du 3 juillet 2003.

Afin de réduire la pression sur le marché des ascenseurs, qui favorise les tendances inflationnistes et porte atteinte à la qualité des travaux, la loi a étendu d'une durée de trois ans le délai imparti aux copropriétaires pour réaliser ces travaux.

Les copropriétés auront ainsi la possibilité d'étaler les dépenses à engager et de faire jouer la concurrence. Les ascensoristes pourront gérer leur charge de travail.

Il s'avère cependant que la loi demeure imprécise en raison de l'absence de décret d'application modifiant l'article R. 125-1-2 du code de la construction et de l'habitation. Les dates de fin de travaux, et en particulier du terme de la deuxième tranche, demeurent incertaines, comme le précise l'encadré ci-dessous.

Compte tenu de la rédaction actuelle de l'article R. 125-1-2 du code de la construction et de l'habitation, on s'interroge sur les dates retenues. Un texte réglementaire est attendu pour préciser ces dernières.

Article R. 125-1-2 du code de la construction et de l'habitation

« Le propriétaire d'un ascenseur installé avant le 27 août 2000 qui ne répond pas aux objectifs de sécurité mentionnés à l'article R. 125-1-1 met en place les dispositifs de sécurité suivants :

[La première tranche d'obligations de sécurité n'est pas remise en cause : elle peut être réalisée jusqu'au 31 décembre 2010]

I. Avant le 31 décembre 2010 :

1. Des serrures munies de dispositifs de contrôle de la fermeture et du verrouillage des portes palières ;

2. Lorsqu'il est nécessaire de prévenir des actes de nature à porter atteinte au verrouillage de la porte palière, un dispositif empêchant ou limitant de tels actes ;

3. Un dispositif de détection de la présence des personnes destiné à les protéger contre le choc des portes coulissantes lors de leur fermeture ;

4. La clôture de la gaine d'ascenseur empêchant l'accès à cette gaine et aux éléments de déverrouillage des serrures de porte palière ;

5. Pour les ascenseurs électriques, un parachute de cabine et un limiteur de vitesse en descente ;

6. Un dispositif destiné à éviter toute chute en gaine lorsque la cabine est immobilisée en dehors de la zone de déverrouillage ;

7. Une commande de manœuvre d'inspection et d'arrêt de la cabine en vue de protéger les personnels d'intervention opérant sur le toit de la cabine, en gaine ou en cuvette ;

8. Des dispositifs permettant aux personnels d'intervention d'accéder sans danger aux locaux de machines ou de poulies ;

9. Un système de verrouillage des portes et portillons destinés à la visite technique de la gaine et de la cuvette ainsi que des portes de secours, avec une commande automatique de l'arrêt de l'ascenseur lors de l'ouverture de ces portes et portillons par les personnels d'intervention.

[La deuxième tranche de travaux pourra vraisemblablement être réalisée jusqu'au 3 juillet 2016]

II. Avant le 3 juillet 2013 :

1. Dans les ascenseurs installés avant le 1er janvier 1983, un système de contrôle de l'arrêt et du maintien à niveau de la cabine de nature à assurer, à tous les niveaux desservis, un accès sans danger ainsi que l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite ;

2. Un système de téléalarme entre la cabine et un service d'intervention et un éclairage de secours en cabine ;

3. Une résistance mécanique suffisante des portes palières lorsqu'elles comportent un vitrage ;

4. Pour les ascenseurs hydrauliques, un système de prévention des risques de chute libre, de dérive et d'excès de vitesse de la cabine ;

5. Une protection avec marquage ou signalisation éliminant le risque de contact direct des personnels d'intervention avec des composants ou conducteurs nus sous tension, dans les armoires de commande, les armoires électriques et les tableaux d'arrivée de courant ;

6. Un dispositif de protection des personnels d'intervention contre le risque de happement par les organes mobiles de transmission, notamment les poulies, câbles ou courroies ;

7. Un éclairage fixe du local de machines ou de poulies assurant un éclairement suffisant des zones de travail et de circulation.

[La dernière tranche devra être terminée le 3 juillet 2021]

III. Avant le 3 juillet 2018 :

1. Dans les ascenseurs installés après le 31 décembre 1982, un système de contrôle de l'arrêt et du maintien à niveau de la cabine pour assurer, à tous les niveaux desservis, un accès sans danger ainsi que l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite ;

2. Dans les ascenseurs électriques à adhérence, un système de protection contre la vitesse excessive de la cabine en montée.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'industrie précise, en fonction des caractéristiques des installations, les prescriptions techniques relatives à ces dispositifs. »

III – PRÉVENIR ET GUÉRIR LES DIFFICULTÉS D'UNE COPROPRIÉTÉ

Une procédure visant les copropriétés en difficulté existait préalablement. La loi introduit une procédure d'alerte pour intervenir le plus tôt possible et renforce la procédure existante. Enfin, elle précise la procédure applicable dans les cas les plus graves : l'état de carence.

A. La création d'une procédure d'alerte

> Articles 29-1 A et B de la loi du 10 juillet 1965.

La procédure visant les copropriétés en difficulté était souvent mise en œuvre trop tardivement. La loi de 2009 instaure une nouvelle procédure d'alerte, visant les copropriétés qui ne ressentent pas encore de réelles difficultés financières mais qui sont d'ores et déjà fragiles. Désormais, une intervention précoce pourra être envisagée sans attendre que la situation financière ne rende le redressement impossible, mais dès l'apparition des premiers signes de difficultés financières. Une réponse sera apportée en amont, avant qu'il ne devienne difficile et coûteux d'y remédier.

La procédure est la suivante :

1. L'appréciation de la fragilité

On se réfère à la date de clôture des comptes pour l'apprécier.

2. La saisine du président du tribunal de grande instance

a) L'origine de la saisine :

– Si les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles à cette date, **le syndic** en informe le conseil syndical et saisit sur requête le président du tribunal de grande instance (TGI) d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc.

– Si le syndic ne réagit pas dans le délai d'un mois à compter de la clôture des comptes, **des copropriétaires** représentant au moins 15 % des voix du syndicat peuvent saisir le président du TGI par la voie du référé.

Le président peut également être saisi par **un créancier** si les factures d'abonnement et de fourniture d'eau ou d'énergie et celles concernant les travaux votés par l'assemblée générale restent impayés depuis six mois ; le créancier doit avoir adressé au syndic un commandement de payer resté infructueux.

b) L'information du préfet, du maire et du président de l'établissement public de coopération intercommunale : cette information de la saisine est assurée par les demandeurs.

3. La décision du président du tribunal de grande instance

Le président peut désigner un mandataire ad hoc par ordonnance sur requête ou comme en matière de référé.

Il précise la mission du mandataire ad hoc, ainsi que la répartition des frais :

– l'imputation des frais entre le syndicat des copropriétaires et le syndic ;

– ou le partage des frais entre eux dans le cadre des deux premiers cas ;

– et l'imputation des frais aux créanciers lorsqu'ils sont à l'origine de sa saisine.

4. Le rapport du mandataire ad hoc

Dans un délai de trois mois renouvelable une fois, le mandataire adresse au président du TGI un rapport présentant :

a) L'identification de l'origine des problèmes :

– l'analyse de la situation financière du syndicat des copropriétaires ;

– l'analyse de l'état de l'immeuble.

b) Les préconisations de solutions :

– les préconisations faites pour rétablir l'équilibre financier du syndicat ;

– les préconisations nécessaires, le cas échéant, pour assurer la sécurité de l'immeuble ;

– les résultats des actions éventuellement menées avec les parties en cause.

Le rapport ainsi rédigé est communiqué par le greffe du tribunal de grande instance :

– au syndic ;

– au conseil syndical ;

– au maire de la commune où est implanté l'immeuble ;

– le cas échéant, au président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ;

– au représentant de l'État dans le département ;

– aux créanciers.

5. L'inscription des projets de résolution à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale

Les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport sont inscrits, par le syndic, à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Cette procédure peut constituer un préalable à la désignation d'un administrateur provisoire.

B. La procédure applicable aux copropriétés en difficulté

> Article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965.

La loi de 1965 a défini les règles applicables aux copropriétés en difficulté afin de rétablir leur fonctionnement normal.

Elle prévoit notamment la désignation d'un administrateur provisoire. Son rôle sera véritablement distinct de celui du mandataire ad hoc : ce dernier aide, lors de la procédure d'alerte, la copropriété à analyser sa situation, ses difficultés et à trouver des solutions de redressement, de façon indépendante. En revanche, l'administrateur provisoire se substitue au syndic, qui est dessaisi, et s'immisce dans sa gestion.

Ces deux procédures sont donc distinctes, mais complémentaires.

1) Rappel de la procédure applicable aux fins de la désignation d'un administrateur provisoire

1. Les circonstances à l'origine de la désignation d'un administrateur provisoire du syndicat

Un administrateur provisoire du syndicat peut être désigné, par le président du tribunal de grande instance, si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble.

2. La saisine du président du TGI est faite :

– par des copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix du syndicat ;

– par le syndic ;

– par le procureur de la République.

3. Les missions de l'administrateur provisoire

Le président du tribunal fixe sa mission, puis peut à tout moment la modifier, la prolonger ou y mettre fin. Il est de principe que l'administrateur provisoire exécute personnellement sa mission, mais il peut éventuellement se faire assister par un tiers. Il est chargé de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.

4. Les pouvoirs de l'administrateur provisoire

Le président du TGI lui confie tous les pouvoirs du syndic aux fins d'exécuter le mieux sa mission.

En conséquence, le mandat du syndic, qui ne peut aucunement remplir cette mission, cesse de plein droit sans indemnité, ainsi que les pouvoirs de l'assemblée générale, et cela à l'exception :

– des actes d'acquisition immobilière, ainsi que les actes de disposition ;

– de la modification, ou éventuellement de l'établissement du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

L'administrateur provisoire convoque et préside l'assemblée générale qui exerce, conjointement avec le conseil syndical, les pouvoirs non dévolus à l'administrateur.

2) Les modifications apportées par la loi du 25 mars 2009

1. La fixation d'une durée minimale de la mission de l'administrateur provisoire

La durée de la mission de l'administrateur provisoire est toujours fixée par le président du tribunal de grande instance, mais ne peut désormais être inférieure à 12 mois.

2. La rédaction d'un rapport intermédiaire par l'administrateur provisoire

La loi encadre plus strictement la mission de l'administrateur. Il est désormais prévu que, dans le cas où le mandataire ad hoc n'a pas établi de rapport au cours de l'année précédente, l'administrateur doit rédiger un rapport intermédiaire présentant les mesures à adopter pour redresser la situation financière du syndicat dans un délai de 6 mois suivant le début de sa mission.

C. La procédure applicable en cas d'état de carence

> Articles L. 615-6 à L. 615-8 du code de la construction et de l'habitation.

Cette procédure est sévère. Il est utile de noter qu'elle ne renvoie pas à la procédure décrite ci-dessus relative aux copropriétés en difficulté.

L'état de carence caractérise les situations dans lesquelles le syndicat des copropriétaires rencontre des difficultés financières ou de gestion telles qu'il ne peut plus assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité des occupants. Cette procédure traite des situations de danger que rencontrent certaines copropriétés. L'absence de solutions peut conduire le juge à retenir, dans le cas le plus extrême, l'expropriation de l'immeuble.

La procédure désormais applicable est décrite ci-dessous.

1) Le processus de déclaration de l'état de carence

1. Les circonstances à l'origine de la mise en œuvre de la procédure applicable aux immeubles collectifs à usage principal d'habitation

Principe :

Quand le propriétaire et le syndicat des copropriétaires sont confrontés à :

– l'existence de graves difficultés financières ou de gestion ainsi que d'importants travaux à mettre en œuvre ;

– l'incapacité d'exercer leurs missions de gestion et d'assurer la conservation de l'immeuble, ou si la sécurité des habitants est gravement menacée.

Modification législative :

– L'hypothèse de l'incapacité d'exercer les missions de gestion est supprimée ;

– la mention de la menace grave à la sécurité n'est plus exigée.

2. Saisine du président du TGI :

Le président du TGI est saisi par le maire de la commune ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement (désormais en matière d'habitat) sur le territoire duquel est implanté l'immeuble.

Après accord du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement (désormais en matière d'habitat), la saisine peut être faite par :

– le syndic ;

– l'administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires ;

– les copropriétaires représentant 15 % au moins des voix.

3. Les mesures du président du tribunal de grande instance

Principe :

Le président du tribunal de grande instance statue comme en matière de référé ou sur requête. Il désigne un expert chargé de constater :

– la nature et l'importance des travaux à mettre en œuvre ;

– le déséquilibre financier du syndicat assurant la gestion de l'immeuble.

Modification législative :

– Un ou plusieurs experts pourront être désignés ;

– l'ordre des constats à réaliser par le ou les experts est inversé : en premier, il faudra constater le déséquilibre financier avant d'envisager les travaux à réaliser.

4. La communication des résultats de l'expertise

Principe :

Les résultats de l'expertise sont communiqués au syndicat des copropriétaires ou, s'il y a lieu, à l'administrateur provisoire.

Modification législative :

Ils sont également communiqués au représentant de l'État dans le département, au maire de la commune ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.

5. La déclaration de l'état de carence

Le président peut la déclarer au vu des conclusions de l'expertise, après avoir entendu les parties.

6. La notification de la décision du président

Principe :

La décision est notifiée au syndicat des copropriétaires, à l'administrateur provisoire, à l'auteur de la saisine et au maire de la commune ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement.

Modification législative :

– La loi précise que la décision du président du TGI est une ordonnance ;

– la notification à chacun des copropriétaires est supprimée ;

– la loi apporte une précision : le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent *en matière d'habitat.*

7. Le préfet se voit désormais communiquer l'ordonnance

8. Le lieu de la notification de la décision du président

Principe :

À défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes concernées par la notification ou à défaut de pouvoir les identifier, la notification est affichée :

– à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, celle de l'arrondissement où est situé l'immeuble ;

– sur la façade de l'immeuble.

Modification législative :

– l'exigence du caractère actuel demandé pour l'adresse est supprimée.

2) La poursuite de l'expropriation de l'immeuble

Cette procédure était prévue par le régime antérieur. La loi de 2009 supprime la référence au code de l'expropriation pour cause de l'utilité publique et décrit expressément le processus au sein du code de la construction et de l'habitation.

1. À la suite de la déclaration de l'état de carence, l'expropriation est poursuivie au profit :

– de la commune ;

– de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat (et non plus du logement) ;

– d'un organisme y ayant vocation ;

– d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme ;

– d'une société de construction dans laquelle l'État détient la majorité du capital.

2. La constitution d'un dossier soumis au vote de l'assemblée délibérante

Au vu de l'ordonnance du président du TGI ayant déclaré l'état de carence et des conclusions de l'expertise, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat constitue un dossier qu'il soumet au vote de l'assemblée délibérante.

3. Le contenu du dossier

Le dossier présente le projet simplifié d'acquisition publique en vue :

– soit de la réhabilitation aux fins d'habitat ou d'un autre usage ;

– soit de la démolition totale ou partielle de l'immeuble concerné.

Le dossier comporte :

– une évaluation sommaire de son coût ;

– ainsi qu'un plan de relogement des occupants concernés répondant aux conditions précisées aux articles L. 314-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Il précise la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est demandée l'expropriation.

4. La mise à disposition du dossier au public

Après délibération de l'assemblée délibérante, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat met le dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique à la disposition du public en vue de lui permettre de formuler ses observations, pendant une durée minimale d'un mois, dans des conditions précisées par arrêté du maire.

5. La prise d'un arrêté par le représentant de l'État dans le département dérogeant aux dispositions du code de l'expropriation

Par dérogation aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et au vu de l'ordonnance du président du tribunal de grande instance, du projet simplifié d'acquisition publique, du projet de plan de relogement ainsi que des observations du public, le représentant de l'État dans le département, par arrêté :

– déclare l'utilité publique du projet d'acquisition et détermine la liste des immeubles ou parties d'immeubles, des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier ainsi que l'identité des propriétaires de ces droits réels ;

– déclare cessibles les immeubles ou parties d'immeubles, les parcelles ou les droits réels immobiliers visés à l'alinéa précédent ;

– indique la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est poursuivie l'expropriation ;

– fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux copropriétaires ainsi qu'aux titulaires de baux commerciaux et professionnels, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation effectuée par le service chargé des domaines ;

– détermine la date à laquelle il pourra être pris possession des immeubles ou parties d'immeubles, des parcelles ou des droits réels immobiliers après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins deux mois à la déclaration d'utilité publique.

6. La notification de l'arrêté est faite :

– au syndicat des copropriétaires ;

– à l'administrateur provisoire ;

– à l'auteur de la saisine ;

– au maire de la commune ;

– ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement.

À défaut de connaître leur adresse ou de pouvoir les identifier, la notification est réalisée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble.

L'arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation de l'immeuble.

7. Les suites de la prise de possession

Dans le mois qui suit la prise de possession, le représentant de l'État dans le département est tenu de poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

8. Les modalités de transfert de propriété des immeubles et l'indemnisation des propriétaires

Elles sont soumises aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Cette procédure doit être évitée en raison de ses lourdes conséquences, d'où l'importance de prévenir les difficultés en amont.

IV – L'AMÉLIORATION DE LA SITUATION DES ACQUÉREURS AU SEIN D'UN ORGANISME D'HABITATIONS À LOYER MODÉRÉ

Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 24 juillet 1994, l'organisme d'habitations à loyer modéré (HLM) qui cède un logement social à son occupant est tenu de fournir à ce dernier un certain nombre d'informations préalablement à la vente.

La loi de 2009 a souhaité encore améliorer l'information des acquéreurs d'un appartement vendu par un organisme HLM, et ce plus particulièrement en matière de travaux. Cette mesure a pour objectif essentiel de permettre à l'occupant d'avoir une meilleure connaissance des implications financières de son achat et des responsabilités qui lui incomberont en tant que copropriétaire.

Par ailleurs, la loi prévoit la possibilité de mettre à la disposition du syndicat des copropriétaires le personnel auparavant employé par l'organisme HLM.

A. Le renforcement de l'information des acquéreurs préalablement à la vente

> Articles L. 443-7 et L. 443-7-1 du code de la construction et de l'habitation.

Préalablement à la vente, outre le montant des charges locatives et de copropriété, l'organisme HLM transmet à l'acquéreur personne physique la liste des travaux réalisés les cinq dernières années sur les parties communes.

L'élaboration d'une évaluation du montant global des travaux et de la quote-part imputable à l'acquéreur

Le régime antérieur prévoyait que l'organisme fournisse également une liste des travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun qu'il serait souhaitable d'entreprendre. La loi de 2009 prévoit que la liste sera dorénavant accompagnée d'une évaluation du montant global de ces travaux et de la quote-part imputable à l'acquéreur.

B. La constitution d'avances pour les travaux d'amélioration

> Article L. 443-7-1 du code de la construction et de l'habitation.

La loi de 2009 a souhaité améliorer la situation des copropriétaires qui doivent faire face à des dépenses importantes. Elle prévoit ainsi deux mécanismes permettant de les anticiper.

En premier lieu, la liste des travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun fait l'objet d'une **présentation annuelle par le syndic** devant l'assemblée générale des copropriétaires.

D'autre part, les travaux votés de cette nature donnent lieu à la constitution d'avances selon des modalités définies par l'assemblée générale.

Voici la procédure applicable.

1. La constitution d'avances pour les travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun

Lorsqu'ils sont votés par l'assemblée générale des copropriétaires, les travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun donnent lieu à la constitution d'avances, selon des modalités définies par l'assemblée générale. L'organisme HLM est dispensé de cette obligation. Cette disposition ne concerne que les travaux d'amélioration et non les travaux d'entretien, qui constituent pourtant un poste très important.

2. Le dépôt de ces avances sur un compte bancaire ou postal séparé ouvert au nom du syndicat des copropriétaires

Ces avances sont déposées sur un compte bancaire ou postal séparé ouvert au nom du syndicat des copropriétaires, avec une rubrique particulière pour chaque copropriétaire. Le compte et les rubriques ne peuvent faire l'objet d'aucune convention de fusion, de compensation ou d'unités de compte.

C. La mise à disposition du personnel employé par l'organisme HLM

> Article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation.

Le devenir des personnels des organismes HLM assurant les activités de gardiennage et d'entretien, dans les copropriétés où il a été procédé à la vente d'une partie des logements, constitue une vraie question. Afin de préserver ces emplois, il est désormais prévu que, dans les copropriétés issues de la vente de logements locatifs, dans lesquelles l'organisme HLM détient encore au moins un logement :

– le personnel employé par l'organisme HLM avant la création de la copropriété peut être mis à la disposition du syndicat des copropriétaires par le biais d'un contrat de prestation de services ;

– il peut assurer des missions de gardiennage, d'agent de propreté, d'élimination des déchets, d'entretien technique courant et de veille du bon fonctionnement des équipements communs.

Virginie Potiron

L'obligation d'installer des détecteurs de fumée dans les logements est reportée

Un article du projet de loi prévoyait que *« l'occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire,* [doit installer] *dans celui-ci au moins un détecteur avertisseur autonome de fumée. Il veille à l'entretien et au bon fonctionnement de ce dispositif ».*

Il était prévu que l'assureur d'un logement pouvait minorer la prime ou la cotisation d'assurance lorsqu'il est établi que l'assuré s'est conformé à cette obligation.

Le Conseil constitutionnel, dans sa décision du 18 mars 2009, a considéré que cette disposition était dépourvue de tout lien avec les autres dispositions du projet de loi.

Il conclut en considérant que cet article a été adopté selon une procédure contraire à la Constitution.

Cette disposition n'a donc pas été adoptée, mais pourra faire l'objet d'une réforme future.