

Evolution législative de la copropriété

Depuis la fin des années 1980, les Pouvoirs Publics, les décideurs et les acteurs de l'habitat dont l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) prennent conscience des problèmes posés par les copropriétés en difficultés qui deviennent un sujet de préoccupation.

A partir de 1992, des outils opérationnels d'interventions sont mis en place, avec depuis 2000 des financements dans le cadre du renouvellement urbain. Progressivement, l'éventail des actions à destination de ces copropriétés s'étend : parution de la loi SRU de 2000, puis des lois successives concernant le logement (2003, 2006, 2009).

Aujourd'hui l'objet de « copropriétés en difficulté » se comprend comme un phénomène évolutif.

La copropriété sort du strict champ des affaires privées et ses difficultés ont des incidences sur la vie de la cité. Elle devient un enjeu majeur pour les élus, avec un intérêt particulièrement marqué dans les communes moyennes où les grandes copropriétés pèsent fortement sur la démographie.

L'Enquête Nationale du Logement de 2006 et le Filocom (fichier des logements communaux (2007) recensaient 560 000 copropriétés représentant 6.2 millions résidences principales.

Ces chiffres n'ont cessé de croître sans qu'un dénombrement national ne soit organisé.

Aujourd'hui, il est estimé que 5% de résidences principales sont en grandes difficultés financières et entre 5 à 15% supplémentaires présentent des risques de « basculement », sur un parc collectif en copropriété qui n'a cessé d'augmenter.

C'est en s'inscrivant dans cette action que la réflexion s'est faite autour de la loi ALUR de 2014, largement inspirée du rapport de janvier 2012 de M. Dominique BRAYE, Président de l'Agence Nationale de l'Habitat « Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés » :

- L'étude du parc de l'habitat collectif privé montre qu'il est extrêmement divers dans ses caractéristiques et que 70% datant d'avant 1975 soit avant les premiers chocs pétroliers sont donc très énergivores.
- Par ailleurs, le nombre de copropriétés en difficultés ne cesse d'augmenter si on se réfère au nombre de prises en charges par les Pouvoirs Publics, mais l'ampleur du phénomène est incomplètement mesurée,
- Le modèle juridique de la copropriété en France met en évidence une primauté de l'individuel sur le collectif, inadaptée aux enjeux d'investissement à venir,
 - Même statut juridique qui s'applique quelles que soient la taille et la complexité technique et juridique de la copropriété,
 - Règles de fonctionnement et de prise de décision qui impliquent largement le consensus et sont sources

de blocages, avec au final, une conception française de la copropriété qui ignore la nécessité de travaux permettant de maintenir l'immeuble en bon état.

- Rôle et missions du syndic dont le bon exercice n'est soumis à aucun véritable contrôle. Tout ce qui pourrait relever d'une certaine déontologie et éthique professionnelle en termes de contrôle, d'obligations et de sanctions est laissé à la discrétion des mêmes professionnels,

■ Les principaux facteurs d'équilibre de la copropriété :

- Le bon état physique en sachant que celle qui aura le meilleur positionnement sur le marché est la plus récente, encore couverte par les garanties décennales et dont les seules dépenses sont l'entretien courant (gestion, fournitures de fluides...)

A l'autre extrémité, la copropriété ancienne dont l'équilibre va alors fortement dépendre de sa capacité à décider de travaux et à les financer.

- Le bon fonctionnement des instances décisionnelles : participation aux assemblées générales, capacité d'entente des copropriétaires pour dégager des décisions constructives, qualité du travail du syndic,
- La bonne gestion financière avec l'adhésion des copropriétaires à la décision, leur capacité contributive, la pertinence des dépenses de fonctionnement et d'investissements et la bonne administration de la copropriété.
- La solvabilité des copropriétaires, essentielle au maintien en bon état des finances, en liaison étroite avec le positionnement de la copropriété sur le marché de l'immobilier.

L'absence de solvabilité de quelques copropriétaires pourra être gérée, une insolvabilité généralisée mettra la copropriété en grande difficulté, d'où la nécessité d'être particulièrement attentif aux conditions d'acquisition de façon à renseigner au maximum l'acheteur qui doit acheter son logement en connaissance de cause,

- Les modes d'occupation dépendent de l'attractivité de la copropriété.

■ Les facteurs exogènes : l'environnement géographique, urbain, socio-économique de la copropriété...

Evolutions législatives de la copropriété

On peut résumer ainsi la bascule vers l'installation des grandes difficultés :

- La fréquentation aux AG est insuffisante pour voter les travaux autres que ceux adoptés à l'art 24
- Les majorités sont difficiles à obtenir pour voter d'autres travaux que l'entretien courant
- S'installe progressivement une dépréciation de l'immeuble
- Celle-ci entraîne une baisse du positionnement sur le marché de l'immobilier
- De ce fait, les nouveaux acquéreurs copropriétaires ont des capacités contributives inférieures à celles des vendeurs, alors que les charges restent élevées et ne peuvent pas baisser car le patrimoine vieillit.
- Les impayés deviennent de plus en plus fréquents
- Le manque de rigueur des certains syndics laissent les impayés s'installer, état de fait favorisé par le groupement des comptes de l'ensemble des copropriétés qu'ils gèrent,
- Le pourcentage de provisions payées est insuffisant et entraîne peu à peu la cessation de paiement de prestations telles que la fourniture de fluides ou d'énergie (gaz, fioul, eau, électricité...) les réparations, le ménage...
- La succession de plusieurs exercices déficitaires augmente les dettes
- Ménages et travaux d'entretien courant ne sont plus assurés : la copropriété se dégrade et les appartements ne se vendent plus :

Avec l'obsolescence des bâtiments, cette spirale entraîne une perte inéluctable de toute la valeur du patrimoine.

La Copropriété est dite en difficulté.

Aujourd'hui, la puissance publique intervient lorsque les difficultés sont avérées et même très avancées en reconnaissant trois niveaux de difficultés :

Les copropriétés en difficultés irréversibles : environ 5% des résidences principales

Les copropriétés « fragiles » et

Les copropriétés en difficultés réversibles : environ 5 à 15% supplémentaires.

→ Cet état de fait conduit à mettre en place une action préventive actuellement insuffisante, voire inexistante : il faut donc s'attacher à trouver des outils en amont des causes entraînant la faillite des copropriétés.

I - LA LOI ALUR publiée le 24 mars 2014

La loi ALUR : Accès au Logement et à un Urbanisme

Rénové, publiée au Journal Officiel du 26 mars 2014, est composée de quatre titres :

Titre I : relatif aux statuts des locataires

Titre II : relatif à l'habitat social et privé (c'est celui qui nous intéresse particulièrement)

Titre III : relatif aux agences immobilières

Titre IV : relatif à la mise à disposition des collectivités du patrimoine historique.

Titre II : PRINCIPALES DISPOSITIONS CONCERNANT LA COPROPRIETE :

Elles s'inspirent directement des questions soulevées par le rapport de Monsieur Dominique BRAYE :

I - Repérer et prévenir l'endettement et la dégradation des copropriétés

1 - Création d'un registre national d'immatriculation :

Les Pouvoirs Publics doivent avoir une meilleure connaissance du nombre et des données concernant les copropriétés :

- Conditions de publicité et de consultation
- Modalités d'immatriculation et déclarations
- Sanctions du syndic et/ou du syndicat en cas de défaut d'immatriculation

2 - Informations des acquéreurs :

Les acheteurs doivent avoir une connaissance la plus complète des biens qu'ils souhaitent acquérir afin de s'assurer de pouvoir faire face aux charges en résultant :

- Création d'une fiche synthétique de copropriété
- Mentions dans les actes de la description du lot privés et des parties communes
- Application des dispositions des articles L721-1 et 721-2 du code de la construction relatives à la vente d'un lot :
 - Documents relatifs à l'organisation de l'immeuble
 - Documents relatifs à la situation financière de la copropriété
 - Les autres documents

Pour mémoire :

☐ L721-1

- Le fait que le bien est soumis au statut de la copropriété
- Le nombre de lots
- Le montant moyen de la quote-part à la charge du vendeur
- Si le syndicat fait l'objet de procédures

☐ L721-2

- 1. concernant l'organisation de l'immeuble :
 - La fiche synthétique de l'immeuble
 - Le Règlement de Copropriété
 - Les PV des AG des 3 dernières années

- 2. concernant la situation financière de la copropriété et du vendeur :
 - Les montants des charges courantes du budget prévisionnel et hors budget payées par le vendeur au titre des 2 exercices comptables précédant la vente
 - Les sommes restant dues par le vendeur
 - L'état global des impayés du syndicat y compris les fournisseurs
 - Le montant de la part du lot du Fonds travaux
- 3. Le carnet d'entretien de l'immeuble
- 4. L'attestation comportant la surface de la partie privative et celle de la surface habitable
- 5. Une notice d'information sur les droits et obligations des copropriétaires
- 6. Le DTG : le Diagnostic Technique Global et le plan pluriannuel
- 7. L'état descriptif de division

II – Améliorer la gouvernance et la gestion de la copropriété

Plus particulièrement regroupé dans le titre III

- Désignation du syndic provisoire
- Syndics professionnels, bénévoles et coopératifs
- Obligations et pouvoirs du syndic

A noter, une timide apparition d'un fonctionnement introduisant les technologies numériques :

- Les notifications (art.42) peuvent se faire par voie électronique sous réserve de l'accord « express » de tous les copropriétaires ?
- L'envoi de documents ou leur accès en ligne sous forme dématérialisée n'est possible que pour les syndics professionnels (art.18)

III – Prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter les travaux de conservation

- Obligation d'une assurance de responsabilité civile pour le syndicat, de même pour les copropriétaires, y compris les copropriétaires bailleurs qui doivent souscrire une assurance PNO (Propriétaire Non Occupant)
- **Obligation de création d'un fonds de travaux :**
Une réserve qui ne peut être inférieure à 5% du budget destinée aux travaux sera désormais constituée et votée chaque année. Elle est attachée au lot, c'est-à-dire non récupérable par le vendeur.
- **Obligation d'ouverture d'un compte séparé :**
Celui-ci permet de mieux suivre les mouvements bancaires et le montant du compte de la copropriété : il

n'est plus noyé dans le regroupement des comptes de toutes les copropriétés gérées par le syndic,

■ Création d'un diagnostic technique global

- Analyse de l'état apparent des parties et équipements communs
- Situation du syndicat au regard des obligations légales et réglementaires
- Analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale
- Diagnostic de performance énergétique et audit énergétique

IV - Faciliter la mise en place de travaux en modifiant les règles de majorités :

■ Art 24

Il est dressé une liste des travaux désormais votés à la majorité de l'art 24 alors que la plupart d'entre eux relevaient du domaine de la majorité de l'art 25.

- Travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble et à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants,
- Travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires (travaux d'isolation !),
- Travaux de restauration immobilière,
-

■ Art 25

La majorité de l'art 25 est désormais applicable pour des décisions qui étaient auparavant soumises à la majorité de l'art 26

Il en est, entre autres, ainsi de tous les travaux de transformation, d'addition ou d'amélioration, L'élection des conseillers syndicaux reste à la majorité de l'art 25

■ Art 26

Restent à la majorité de l'art 26 :

- Les actes d'acquisitions immobilières,
- La modification du Règlement de Copropriété (sauf sa mise à jour en fonction des évolutions législatives qui se fait à la majorité de l'art 24)
- Les modalités d'ouverture des portes d'accès d'immeubles...

■ Art 35

La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif peut être réalisée par les soins du syndicat, si la décision est prise à la majorité prévue à l'art 26, de même que la décision d'aliéner ces mêmes droits.

Les copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment surélevé bénéficient d'un droit de priorité à l'occasion de la vente des locaux privatifs créés.

En conclusion :

La loi ALUR comprend un certain nombre de dispositions qui permettront la facilitation du fonctionnement d'une copropriété, mais aussi la possibilité de lutter efficacement contre la dégradation des copropriétés.

Toutefois :

■ En attente du décret d'application, il semble que l'information sur les copropriétés à travers le fichier d'immatriculation soit exclusivement destinée aux Pouvoirs Publics et non à celle des tiers ou des créanciers. On peut aussi s'interroger sur le risque d'immixtion de l'Etat ou des collectivités dans la gestion des copropriétés.

■ Les mécanismes mis en place pour pallier les difficultés rencontrées par les copropriétés peuvent dépasser leur objet en particulier l'alourdissement considérable des formalités de mise en vente du lot.

■ Il faut également être attentif à l'abaissement des majorités en ce qui concerne les travaux : une assemblée générale qui regroupe moins de 50% des copropriétaires peut désormais voter des travaux pouvant entraîner des difficultés de paiement au plus grand nombre de copropriétaires.

Il reste à attendre les décrets d'application.

En effet, il devient désormais possible de proposer la plupart des travaux au vote de la majorité de l'art. 24.

Toutefois, il faut que les copropriétaires aient les moyens de faire face à leurs coûts, en particulier en ce qui concerne la transition énergétique dont les travaux sont évalués au plan national en moyenne entre 25 et 30 000 euros par appartement.

La modification de l'article 35 va rendre envisageable la surélévation des bâtiments proposée désormais au vote de la majorité de l'article 26, avec suppression de l'unanimité des copropriétaires du dernier étage et de l'indemnité à leur verser.

Cette surélévation permettrait aux copropriétés qui l'envisagent, de bénéficier des ressources financières résultant de la vente de m² de foncier pour faire face aux travaux de :

- Remises aux normes actuelles des bâtiments édifiés pour la majeure partie avant l'élaboration du code de la Construction,
- Requalification énergétique des bâtiments, afin de remplir les objectifs écologiques vertueux prescrits en diminuant le rejet de gaz à effet de serre.

→ Il faut donc maintenant faciliter la construction de neuf cohabitant avec l'ancien : c'est l'objet de l'Ordonnance Duflot :

Pour répondre aux prescriptions du code de la construction, toutes les constructions doivent être réalisées conformément à la réglementation en vigueur lors de leur édification. Toute construction nouvelle doit être en respectant les dernières normes, ainsi que toutes les modifications de l'existant.

II - L'ORDONNANCE DUFLOT N°2013-889 DU 3 OCTOBRE 2013

→ On vient de voir comment la loi ALUR veut donner les moyens aux copropriétés d'éviter le basculement vers les difficultés, entre autres par l'assouplissement des règles de majorités.



Avant cette ordonnance, la construction d'appartements neufs sur des bâtiments anciens obligeait à mettre aux dernières normes les parties communes de ceux-ci, ce qui entraînait un coût tel qu'une surélévation n'aurait dégagé aucun moyen pour financer quelques travaux que ce soient de remise aux normes et de requalification énergétique et de ce fait donc n'était pas rentable.

Plusieurs dérogations sont désormais acquises au regard du Code de la Construction en matière :

- d'isolation acoustique,
- d'ascenseur,
- de passage de brancard,
- d'aération,
- de protection contre l'incendie.

Mais également par rapport au Code de l'Urbanisme en matière :

- de hauteur
- de gabarit
- de stationnement

Les dérogations sont possibles uniquement pour les communes concernées de plus de 15.000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article L 302-5 du CCH et tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation dans un objectif de mixité sociale.

Les demandes de dérogations doivent être jointes au permis de construire et adressées au Préfet.

Si la commune s'est dotée d'un PLU (Plan Local d'Urbanisme), il n'y a plus de contrainte de COS (Coefficient d'Occupation des Sols).

Le champ d'application concerne l'utilisation des parties communes ou de droits accessoires aux parties communes

(Art. 3 L. 10 juillet 1965) et le droit de surélévation doit être constitué en lots privatifs.

La surélévation est définie selon l'art. 552 du Code Civil par :

- une construction en dur
- une prolongation verticale des façades
- un exhaussement de la panne faîtière de l'immeuble
- une opération destinée à adjoindre des locaux privatifs

En fait et en conclusion, on voit comment la conjonction de nombreux facteurs et en particulier :

- l'état préoccupant du parc immobilier privé existant,
- le lourd déficit de construction d'appartements en France,
- la volonté de ne pas diminuer les superficies dédiées à l'agriculture,
- la nécessité de diminuer les dépenses publiques en particulier d'énergies fossiles

est prise en compte par les Pouvoirs Publics au travers de tous ces nouveaux textes.

Michelle BOYOT

Mai 2015

Bibliographie :

1. Agence Nationale de l'habitat : Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés : une priorité des politiques de l'habitat
Dominique BRAYE Directeur de l'ANAH janvier 2012
2. « L'activité immobilière » : Loi ALUR : principales dispositions relatives à la copropriété
Maître Laurence GUEGUAN avocat au Barreau de Paris, Spécialiste en Droit Immobilier
3. Salon de la Copropriété : Intervention de Maître Olivier BRAN, avocat de l'ARC
4. JO : Ordonnance du 3 octobre de 2013 n° 2013-889
5. JO : Loi ALUR du 24 mars 2014 n° 2014-366

GESTION - TRANSACTIONS
SYNDIC - LOCATIONS



BARBARA
Immobilier

C.C. des Grandes-Terres
78160 MARLY-LE-ROI

E-mail : agencebarbara@wanadoo.fr
Site internet : barbaraimmobilier.fr

01 39 16 16 10



Toute rénovation

www.dmcrenov.fr

☎ 01.39.16.35.30 - contact@dmcrenov.fr