



L'ADIL COMMUNIQUE

Agence Départementale d'Information sur le Logement

Information Logement *une question d'adresse.....* N° 9 - Janvier 2007



Agréée par le ministère du logement.

Conventionnée par le



A.D.I.L. DU VAR

Notre Mission :
Informier et conseiller
sur le droit du logement

• les particuliers

- les locataires
 - du parc privé
 - HLM
- les propriétaires
 - occupants
 - bailleurs
 - les occupants à titre gratuit

• les acteurs de l'habitat

- les élus
- les services logements
- les travailleurs sociaux
- les associations



Nos 20 000 consultations
2005

- Accessions : 11 %
- Location : 77 %
- Fiscalité : 2 %
- Copropriété : 5 %
- Urbanisme : 2 %

LE VOLET COPROPRIETE DE LA LOI ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT

Des 112 articles qui composent la loi ENL du 13 juillet 2006 portant engagement national quelques uns sont consacrés au statut de la copropriété et modifient la loi du 10 juillet 1965.

Il ne s'agit donc pas d'une réforme mais de correctifs visant à combler deci-delà certaines lacunes ou difficultés d'application qui sont apparues depuis l'entrée en vigueur de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000 ou à la suite de décisions jurisprudentielles récentes.

Ces mesures sont les suivantes :

- 1) définition des frais de recouvrement imputables au copropriétaire débiteur de charges
- 2) facturation des frais liés à l'établissement de l'état daté au copropriétaire vendeur
- 3) report au 1^{er} janvier 2007 de l'entrée en vigueur des nouvelles règles comptables
- 4) allègement des obligations comptables pour les petites copropriétés
- 5) report au 31/12/2008 de la mise en conformité des règlements de copropriété
- 6) assouplissement des règles de majorité concernant les travaux de sécurité dans les immeubles
- 7) création d'un statut spécifique pour les résidences services

1. DEFINITION DES FRAIS DE RECOUVREMENT IMPUTABLES AU SEUL COPROPRIETAIRE DEBITEUR

(ENL : art 90 / Loi du 10.07.65 article 10-1)

La loi SRU par dérogation au principe de participation par tous les copropriétaires aux charges générales avait introduit la possibilité d'imputer au seul copropriétaire débiteur de charges les frais nécessaires exposés par le syndicat pour le recouvrement de sa créance.

Débiteur de charges : le point de savoir ce que recouvre précisément la notion de « frais nécessaires au recouvrement d'une créance » a donné lieu à des divergences d'interprétation et à un abondant contentieux.

Pour mettre fin à ces divergences, la loi ENL énumère les frais qui peuvent être

Information donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux

notamment imputés au copropriétaire défaillant : ce sont les frais de mise en demeure, de relance, et de prise d'hypothèque à la condition que ces frais soient engagés après la mise en demeure et pour le recouvrement d'une créance justifiée ainsi que les droits et émoluments des actes d'huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement.

Les frais de relance peuvent désormais être réclamés au propriétaire défaillant ce qui n'était pas le cas auparavant. **Ils ne pourront l'être que s'ils sont engagés après la mise en demeure.**

Mais toutes les ambiguïtés ne sont pas levées pour autant : comme auparavant la créance du syndic doit être **justifiée** : non paiement des charges courantes, provisions pour travaux impayés.

Les frais doivent être **nécessaires** ce qui exclut les actes ou dépenses inutilement ou abusivement engagés par le syndic.

2. FRAIS DE MUTATION

(ENL : art 90 / Loi du 10.07.65 article 10-1)

Lors de la vente d'un lot de copropriété il est de pratique courante que le syndic facture au seul copropriétaire vendeur des «frais de mutation» correspondant aux prestations effectués par le syndic pour l'établissement de l'«état daté» transmis au notaire en vue de l'information de l'acquéreur.

Le paiement de ces frais, de l'ordre de 90 euros a été contesté par certains copropriétaires qui se sont pourvus devant la cour de cassation.

La cour suprême dans un arrêt du 11 octobre 2005 leur a donné raison en droit au motif que prévus dans le contrat de syndic ce contrat ne créant de lien qu'entre le syndic et le syndicat des copropriétaires, et non entre le syndic et chacun des copropriétaires.

Désormais, la loi ENL prévoit expressément que les honoraires du syndic pour l'établissement de l'état daté sont supportés par **le seul copropriétaire vendeur**.

En pratique il appartiendra aux conseillers syndicaux de veiller lorsqu'ils négocient le contrat de syndic à ce que ces frais restent raisonnables.

3. ORGANISATION COMPTABLES DES SYNDICATS

(ENL : art 90 / Loi du 10.07.65 article 10-1)

1) 1^{ER} JANVIER 2007 : Nouvelles obligations comptables des copropriétés

La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains dite

loi SRU modifiant la loi du 10 juillet 1965 a doté la copropriété d'une nouvelle organisation comptable spécifique conformément à des règles fixés par Décret.

Ces dispositions devaient entrer en vigueur au 1 janvier 2004 ; le décret comptable n'étant intervenue que le 14 mars 2005 l'échéance a été reporté en 2005 puis 2006.

Il n'a pas paru déraisonnable au législateur d'accorder aux syndics un nouveau délai afin de s'adapter aux nouvelles règles comptables au 1^{er} janvier 2007.

Depuis la parution de la loi SRU ces nouvelles règles comptables s'appliquaient à toutes les copropriétés quelles que soient leurs tailles : ensembles immobilier, copropriété de taille moyenne, petites copropriétés ces dernières souvent gérées par des syndics bénévoles.

2° Simplification comptable des petites copropriétés

La loi ENL met en place un dispositif comptable pour les petites copropriétés : **les obligations comptables des petites copropriétés sont allégées**. Les copropriétés de moins de 10 lots et dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 E ne sont pas tenues à une comptabilité en partie double ses, engagements peuvent être constatés en fin d'exercice.

4. TRAVAUX DE SECURITE

(ENL : art 90 / Loi du 10.07.65 article 10-1)

Jusqu'à présent, les travaux de fermeture destinés à améliorer la sécurité des personnes et des biens étaient votés à la double majorité de l'article 26 (majorité des membres du syndicat représentant les deux tiers des voix).

Désormais, la règle du vote est assouplie, la décision de l'assemblée générale d'installer un système de fermeture de l'immeuble ne relève plus de l'article 26 de la loi mais de la majorité de l'article 25 (majorité des voix de tous les copropriétaires ou éventuellement à la majorité simple sur deuxième délibération).

Les travaux de sécurité votés sont plus larges que ceux des anciens articles 26-1 et 2 : ils ne se limitent plus à la fermeture de l'immeuble mais tous travaux destinés à prévenir les atteintes aux personnes et aux biens.

L'assemblée décide à la même majorité les périodes de fermeture totale de l'immeuble (à la condition que le dispositif permette une ouverture à distance l'unanimité étant requise dans le cas contraire).

5. MISE EN CONFORMITE DES REGLEMENTS DE COPROPRIETE

(ENL : art 90 / Loi du 10.07.65 article 10-1)

L'article 49 de la loi SRU avait prévu que dans les cinq ans de la publication de sa promulgation l'assemblée générale peut décider à la majorité simple de l'article 24 les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement.

Ce délai est donc expiré depuis le 5 /12/2005 sans que les copropriétaires aient profité de la faculté ainsi offerte par la loi d'expurger de règlements de copropriété des clauses devenues désormais illégales sources potentielles de contentieux.

Au-delà de cette date la procédure exceptionnelle prévue par l'article 49 cessera de s'appliquer et la modification du règlement de copropriété ne pourra plus être opérée qu'à la double majorité de l'article 26 (plus de la moitié des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix).

La loi ENL proroge jusqu'au 31/12/2008 la faculté donnée à l'assemblée général de décider les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives intervenues depuis son établissement. Sans qu'il soit impératif de le faire, le législateur souhaite cette mise en harmonie du règlement de copropriété avec les dispositions en vigueur. Ce qui est une obligation, c'est que l'assemblée soit saisie de la question et qu'elle se prononce.

6. RESIDENCES SERVICES UN STATUT SPECIFIQUE

(ENL : art 90 / Loi du 10.07.65 article 10-1)

Les copropriétés destinées à l'accueil des personnes du troisième âge présentent des spécificités qui tiennent à l'existence de services conçus pour apporter aux occupants des prestations et services à la personne (assistance médicale et ménagère, restauration, transport etc).

La loi ENL dote les résidences services **d'un statut légal spécifique** et clarifie les règles de répartition des charges.

L'objet du règlement de copropriété peut être étendu à la fourniture aux occupants de l'immeuble, de services spécifiques notamment de restauration, de surveillance, d'aide ou de loisirs ces services peuvent être procurés en exécution d'une convention conclue avec des tiers.

Les charges de fonctionnement de ces services constituent des dépenses courantes elles sont réparties entre tous les résidents de la même manière que les charges générales de copropriété ; elles sont inscrites au budget prévisionnel de la copropriété et devront être supportés par les copropriétaires même s'ils n'utilisent pas les services en question.

Inversement les dépenses afférentes aux prestations individualisés ne constituent pas des charges de copropriété elles doivent être réglées par ceux qui en bénéficient.

Les services de soins ou d'aide et d'accompagnement exclusivement liées à la personne sont antinomiques avec le statut de la copropriété et ne peuvent être fournis que par des établissements médico-sociaux.

Un conseil syndical est obligatoirement constitué et se voit confier de lourdes responsabilités : prendre les décisions courantes relatives à la gestion de ces services par délégation de l'assemblée générale dans le cas d'une gestion « in house ».

Ou bien surveiller la passation de la convention et sa bonne exécution de la convention et présenter chaque année à l'assemblée générale un bilan au cas où le syndicat a confié à un prestataire extérieur la gestion de ce service.

Rédacteur :

M Pierre SICOT, juriste en charge de la rubrique "*l'Adil communique*"

Pour toutes informations complémentaires **écrire à :**

communiquer@adil83.org

Pour contacter l'A.D.I.L.:

Siège social Toulon
Maison de l'habitat
5 Rue Racine
Tél : 04.94.22.65.80
Fax : 04.94.22.65.81
Internet : www.adil83.org

Antenne Draguignan
Maison de l'habitat
90, Avenue Jean Boyer
Tél : 04.98.10.53.63
Fax : 04.98.10.53.64
Internet : www.adil83.org