

ARC / DOSSIER DU MOIS D'OCTOBRE 2013

Loi A.L.U.R. après la première lecture à l'Assemblée Nationale :

28 améliorations et modifications importantes en matière de copropriété

Après une semaine de débats, l'Assemblée Nationale a voté en première lecture la loi A.L.U.R., le mardi 17 septembre 2013.

- Nous présentons ci-dessous : les 28 modifications importantes (classées par nous en 7 rubriques) apportées au fonctionnement de la copropriété et des syndicats.
- Nous préciserons d'ailleurs les 14 modifications (c'est-à-dire la moitié) qui d'une façon ou d'une autre, sont obtenues grâce à l'action l'ARC et de l'UNARC (revendications parfois très anciennes ou amendements proposés par l'ARC et l'UNARC et passés en première lecture), ce qui donne une idée de l'efficacité des actions menées par nos associations, et nous encourage.

*

I. Amélioration de la régulation et des contrôles concernant les syndicats professionnels

⇒ **Trois mesures vont - espérons-le - permettre d'obtenir des syndicats qu'ils remplissent mieux leurs missions et respectent mieux dispositions législatives et réglementaires.**

1. Mise en place d'un « **conseil de l'immobilier** » qui devra élaborer un **code de déontologie** et s'attaquer à la formation des professionnels.

Les syndicats et agents immobiliers voulaient **LEUR** ordre professionnel qu'ils auraient contrôlé à 100 % (un « **HAUT CONSEIL** »).

Cette demande (extravagante, il faut dire) a été repoussée. Seul un « **conseil** » national consultatif sera créé, chargé en premier lieu d'élaborer les codes de déontologie applicables aux professionnels de l'immobilier.

Les professionnels feront tout - nous le savons - pour écarter l'ARC et l'UNARC de cette instance et pour négocier avec des associations moins sourcilleuses ou plus complaisantes. Néanmoins, comme toujours, confiants dans notre démocratie nous ne doutons pas que nous serons - en tant qu'organisations représentatives très importantes - membre de ce conseil pour y défendre les usagers.

2. Mise en place de commissions régionales **paritaires disciplinaires** (ARC).

Le seul moyen d'améliorer la profession passe par la mise en place de commissions de contrôles qui seront à même :

Association à but non lucratif régie par la loi du 1^{er} juillet 1901

29 rue Joseph Python – 75020 Paris – tél 01.40.30.12.82 - fax 01.40.30.12.63 - www.unarc.asso.fr

- de constater les infractions ou manquements déontologiques ;
- de sanctionner les professionnels concernés.

Là encore la bataille pour la mise en place de commissions à la fois représentatives et **efficaces** sera sans doute rude et - là encore - nous serons présents et bien présents pour éviter que la réforme ne tourne à la « **réformette** ».

3. Renforcement des obligations des garants et caisse de garantie en matière de procédures de **contrôle** des syndicats.

S'il existe des caisses de garantie ou garants sérieux, il existe aussi des « **trompe-l'œil** » (**exemple** : les Lloyd's, souvent épinglées sur notre site Internet). D'où l'importance du renforcement des obligations des garants introduites par la loi A.L.U.R., qui devraient permettre d'éliminer très vite :

- les garants « **passoires** » ;
- les professionnels indécents ou suspects.

II. **Amélioration sensible de la transparence financière et contractuelle des syndicats**

⇒ **Trois mesures ; trois combats parfois anciens de l'ARC et de l'UNARC. Comme disait l'Abbé Pierre : « Ne lâcher jamais ». C'est ce que nous avons fait.**

4. Instauration du compte bancaire séparé sans possibilité de dérogation (ARC).

Voici, pour l'ARC et l'UNARC une belle victoire. Celle-ci n'est cependant pas encore complète, car le problème du choix du banquier par les copropriétaires n'est pas vraiment réglé, ce qui risque de vider la réforme de son efficacité. Nous allons donc agir en conséquence (et ne toujours pas lâcher).

5. Instauration d'un contrat de syndic complet avec liste limitative des prestations particulières (ARC).

Autre victoire obtenue par l'ARC et l'UNARC avec le renfort (en 2013) de l'UFC-Que-Choisir. Restent à « **négozier** » la liste limitative des prestations particulières ainsi que le barème des prestations privatives.

6. Interdiction pour les syndicats d'introduire un barème d'honoraires dans leur contrat, en cas de gros travaux, ces honoraires devant être votés à chaque fois par l'assemblée générale (ARC).

Là encore cette victoire est due à notre acharnement et - surtout - à notre étude de juin 2013 sur les contrats de syndic (voir notre dossier du mois de juin 2013 : www.unarc.fr/by3r) d'ailleurs largement et à plusieurs reprises citée par les députés au cours des débats parlementaires.

III. Amélioration de la mise en concurrence des syndicats ; et clarification des situations en fin de mandat

⇒ Cinq mesures concernant directement le mandat du syndic. Voyons pourquoi ces mesures seront particulièrement utiles aux copropriétaires

7. Obligation pour le « **syndic de promotion** » d'organiser la mise en concurrence du premier syndic (ARC).

Voilà une anomalie dénoncée depuis longtemps et qui - heureusement et grâce à nos associations - va prendre fin : le syndic nommé par le promoteur pouvait convoquer la première assemblée générale avec une seule candidature de syndic (la sienne) et un contrat de **trois ans** !

8. Obligation pour le conseil syndical d'organiser périodiquement la mise en concurrence du syndic.

La loi a essayé de régler le problème d'une remise en concurrence régulière des syndicats. Cette proposition (déjà faite par Madame ALLIOT-MARIE en 2010) sera néanmoins, à notre avis, facilement contournée par les syndicats. Nous verrons....

9. Obligation, pour le syndic démissionnaire, de donner un préavis de trois mois (ARC).

Certains syndicats - mis en minorité sur tel ou tel point - n'hésitent pas à « **démissionner sur-le-champ** », avec menace de mise sous administration judiciaire, pour emporter la décision des copropriétaires.

Ces démissions-chantages ne seront, désormais, plus possibles grâce à l'obligation légale de préavis.

10. Cessation **automatique** du contrat de syndic en place en cas de désignation d'un autre syndic (ARC).

Autre problème : un syndic était, par exemple, élu jusqu'à fin juin et l'assemblée - convoquée en avril - désignait un autre syndic ; le syndic non renouvelé et mauvais joueur n'hésitait pas à prélever des honoraires jusqu'à fin juin imposant à la **copropriété** les honoraires simultanés de deux syndicats. Le problème est désormais réglé (grâce à l'ARC).

11. Possibilité pour le conseil syndical de convoquer une assemblée générale pour élire un syndic en cas « **d'empêchement** » du syndic en place : décès ; retrait de carte ; syndic hors mandat, etc. (ARC).

Là encore, il y a longtemps que nous réclamions l'introduction de cette disposition qui va éviter - en cas « **d'empêchement** » d'un syndic et pour élire un nouveau syndic - de passer par la case « **justice** » puis « **administrateur judiciaire** », l'une et l'autre coûteuses et inutiles.

IV. Nouvelles mesures concernant la gouvernance « patrimoniale » des copropriétés

⇒ Nous avons là deux mesures fondamentales susceptibles de modifier totalement le fonctionnement des copropriétés et le comportement des copropriétaires

12. Instauration (pour une partie des copropriétés, mais pas toutes) d'un **fonds travaux obligatoire** et ouverture d'un compte spécial (ARC : nous demandons néanmoins que cette obligation concerne toutes les copropriétés).

Voici des années que nous le disons : pour inciter les copropriétés à mettre en place un plan pluriannuel de travaux de gros entretien et d'amélioration (y compris énergétique) il faut - comme au Québec et dans de nombreux pays - instaurer l'obligation de constituer des provisions, même très faiblement. Cela permet, le moment venu, de financer plus facilement les travaux pour les copropriétaires modestes (dont les retraités) mais aussi pour les bailleurs, et facilite donc la programmation et le vote de travaux indispensables aujourd'hui repoussés ou refusés.

Malheureusement le dispositif retenu par les députés en première lecture ne concerne que les copropriétés de plus de 50 lots et de plus de dix ans, restrictions qui ne nous satisfont pas. Nous allons essayer de convaincre les parlementaires d'aller au bout de cette réforme essentielle et de l'élargir à toutes les copropriétés.

13. Instauration de l'incitation de faire procéder tous les dix ans à un **audit global**.

Avec cette mesure, voici le second dispositif capable de modifier profondément la dynamique des copropriétés. Notons que la loi n'oblige pas, mais qu'elle incite à faire ces audits qui nous semblent essentiels (s'ils sont bien faits). Nous agissons pour améliorer la loi sur ce point puis, surtout, éviter que ces « **audits** » ne soient mal faits ainsi que pour favoriser la généralisation de ce que nous appelons l'**audit global partagé** (voir : www.unarc.fr/c2mk).

14. Obligation de mettre à l'ordre du jour des futures assemblées générales une question concernant la création d'emplacements pour vélos sécurisés.

Des députés de toute tendance politique « **amis du vélo** » et parfois « **de la Planète** » ont fait adopter cette mesure. Celle-ci est intéressante évidemment, bien que l'obligation ne concerne que la mise à l'ordre du jour d'une question à ce sujet, mais non la création effective de telles places.

V. Amélioration et simplification du fonctionnement courant et de l'information au sein des copropriétés

⇒ Voici maintenant cinq mesures, dont certaines étaient également réclamées de longue date par l'ARC, qui vont permettre d'améliorer le fonctionnement normal des copropriétés

15. Obligation pour les syndics professionnels de mettre à disposition un **extranet** (où seront mis en ligne les documents de la copropriété).

Cette mesure a été proposée par les syndics pour « **échapper** » au compte séparé obligatoire. Elle a été retenue sans pour autant faire pare-feu au compte séparé... Elle permettra de faciliter l'accès aux documents de base de la copropriété et aux comptes.

Sans doute les syndics vont-ils en profiter pour augmenter leurs honoraires et sans doute résisteront-ils à l'obligation de mettre en ligne certains documents sensibles (**exemple** : le grand-livre comptable). À nous de faire jouer la concurrence et d'imposer la transparence totale.

À noter : cette mesure ne s'imposera pas aux syndics bénévoles ; par ailleurs l'assemblée générale pourra renoncer à ce service (si, par exemple, le syndic exagère sur les prestations demandées pour mettre en place ce service...).

16. Introduction au sein des copropriétés de la possibilité de **communiquer par voie électronique**, y compris d'utiliser la lettre recommandée électronique.

Il y a longtemps que l'on demandait à ce que le « **courriel** » soit reconnu comme moyen d'échange (au même titre que le courrier ou la télécopie). Voilà qui est fait. En ce qui concerne les notifications par lettre RAR (pour convocation aux assemblées générales par exemple), la loi ouvre ainsi la possibilité d'utiliser la lettre RAR électronique... Il faudra néanmoins deux décrets d'adaptation aux problèmes spécifiques de la Copropriété (voir notre article intitulé : **Convocation des assemblées générales par voie électronique : rien n'est (encore) fait » LIEN**)

Il y aura sans doute beaucoup de discussions et de négociations à l'occasion de la rédaction du deuxième décret (pour savoir où placer la barre et quelles sophistications - coûteuses - accepter ou non). Nous serons là pour éviter (aux copropriétaires) les mauvaises surprises.

17. Aménagement des majorités de votes (en particulier suppression de la double majorité pour travaux d'amélioration).

La loi consacre l'abandon de la double majorité (de plus en plus difficile à obtenir, donc de plus en plus bloquante) pour les travaux d'amélioration (dont une grande partie relevait déjà de la majorité de l'article 25 : sécurité ; améliorations thermiques, etc.). Espérons que cela n'engendrera pas des abus. Ceci dit, déjà aujourd'hui cette majorité n'était pas toujours respectée faute de copropriétaires présents et représentés, y compris en cas d'améliorations nécessaires ou essentielles.

18. Interdiction faite aux salariés du syndicat de détenir des pouvoirs en assemblée générale (ARC).

Voici une mesure que nous réclamons depuis longtemps. Malheureusement le texte définitif a été mal rédigé, celui-ci parlant des « **salariés du syndic** ». Or le personnel d'un syndicat de copropriétaires n'est pas « **salarié du syndic** », mais « **du syndicat** ». Il faudra donc faire corriger l'erreur dès que possible.

19. Meilleure possibilité de contrôle et de limitation des meublés touristiques dans les copropriétés, surtout à Paris.

De plus en plus de bailleurs louent leur logement (très cher) sur des courtes durées, à des touristes, ce qui perturbe les copropriétés (nuisances sonores ; sécurité ; nombreux va-et-vient même nocturnes, dégradations supplémentaires). La loi a prévu des dispositions permettant de mieux contrôler (voire interdire, en cas d'abus) la location à titre touristique (à Paris, surtout). Nous reviendrons sur ces dispositions lorsqu'elles seront devenues définitives, car il y a là un vrai problème à régler.

VI. Mesures d'amélioration du traitement des copropriétés en difficulté

⇒ Le problème des copropriétés en difficulté est de plus en plus préoccupant. Il était donc temps de renforcer les dispositions et dispositifs permettant un traitement préventif et curatif de celles-ci. Nous verrons cependant que nous ne sommes pas du tout convaincus par certaines nouvelles procédures lourdes de traitement, de nature à créer d'autres problèmes préjudiciables aux copropriétés concernées

20. Amélioration importante de la « **procédure d'alerte** » en cas d'impayés supérieurs à 25 % (ARC).

Lorsqu'une copropriété dépasse 25 % d'impayés, le syndic **DOIT** déclencher une procédure d'alerte et saisir le juge (articles 29-1.A et 29-1.B de la loi). Dans la pratique, les syndics ne le font jamais pour une bonne raison, ils peuvent d'ailleurs même souvent être responsables (par carence ou laxisme) de cette situation...

La loi introduit les possibilités de mise en œuvre de cette procédure pas d'autres personnes physiques ou morales et surtout prévoit que les frais seront à la charge du syndic qui n'aura pas engagé la procédure... Il s'agit là d'une double évolution due à l'action opiniâtre de l'ARC.

A noter : pour les copropriétés de plus de 200 lots, la loi a abaissé le seuil à 15 %, ce qui - selon nous - est un seuil trop faible, qui concerne trop de copropriétés... Nous allons agir pour faire supprimer ce deuxième seuil.

21. Introduction (enfin) d'une disposition permettant au juge de prononcer des « **abandons de créances** » au profit des copropriétés reconnues en difficulté (ARC).

La copropriété en difficulté est la seule « **personne** » en France (personne morale ou physique) qui ne pouvait pas - jusqu'à présent - bénéficier (sous contrôle du juge) d'abandon (même partiel) de créances. Or, dans certains cas, c'est le seul moyen pour commencer à redresser une copropriété, responsabiliser les fournisseurs, parfois coresponsables des situations, et surtout pour éviter d'avoir à faire payer une deuxième fois leurs charges aux nombreux copropriétaires de bonne foi qui sont victimes d'une minorité de débiteurs chroniques et d'une mauvaise gestion. La loi, à la suite de nos nombreuses

interventions, corrige donc, là encore, un oubli et fait cesser une situation anormale.

22. Renforcement du privilège spécial dont disposent les syndicats de copropriétaires (ARC).

Cela faisait bien longtemps que nous demandions que le privilège spécial couvre toutes les dettes concernées (ce qui n'était pas le cas), y compris les indemnités judiciaires. Voici une anomalie en partie corrigée (restent encore les frais d'avocat accordés par le juge), là encore surtout grâce à notre action et à notre obstination.

Nous allons tenter de faire compléter l'article en y intégrant aussi les frais d'avocat accordés par le juge.

23. Instauration de pouvoirs nouveaux pour les administrateurs judiciaires :

- possibilité de vendre des parties communes et de modifier le règlement de copropriété hors décision d'assemblée générale ;
- possibilité de contractualiser avec un opérateur public pour la réalisation de gros travaux hors décision d'assemblée générale.

Nous l'avons dit et écrit : nous sommes contre ce renforcement des pouvoirs des administrateurs judiciaires, ce qui - associé au comportement de certaines agences publiques - risque (à notre avis) d'entraîner des problèmes nombreux (sous prétexte de faire le bonheur des copropriétaires à leur place).

Nous continuerons à veiller de près...

24. Possibilité (à titre expérimental) de démembrement provisoire de la propriété (parties communes/parties privatives) permettant de céder les parties communes à un organisme HLM pour assurer les gros travaux.

Ici encore, nous sommes à la fois sceptiques et hostiles. En fait cette disposition va revenir à confier à des organismes HLM (par ailleurs **NON** demandeurs) la réalisation de travaux sur parties communes (donc aussi le gros œuvre et les murs extérieurs) dans des immeubles où les copropriétaires seront devenus des « **sous-copropriétaires** » locataires de leurs parties communes....

25. Introduction de dispositions concernant la lutte contre les copropriétaires indéclicats ; **exemple** : impossibilité d'acheter dans une copropriété où l'on est débiteur.

Nous sommes évidemment tout à fait satisfaits que la loi ait mis en place des mesures propres à neutraliser l'action néfaste de certains bailleurs ou marchands de biens indéclicats (qui achètent, louent et ne paient pas leurs charges). Précisons simplement que la présence de ces propriétaires indéclicats n'est pas une **cause** de la dégradation des copropriétés, mais plutôt une **conséquence**, bien souvent. Or ce sont les causes premières qu'il faut traiter. Ceci dit, encore une fois, lutter contre « **l'indéclicatesse** » de certains bailleurs est essentielle même si cette mesure reste symbolique (les bailleurs indéclicats continueront à acheter dans d'autres copropriétés).

26. Imputation des frais d'avocat aux débiteurs avant tout jugement.

L'article 28 du projet de loi prévoit un point 2°, a) qui modifie l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 en rajoutant les « **honoraires d'avocat** » aux frais imputables aux seuls débiteurs (on se demande d'ailleurs qui a pu obtenir cet ajout, si ce n'est l'Ordre des avocats ?)

Selon nous, cette disposition est lourde de conséquences négatives.

- En effet :

- o les frais d'avocat sont actuellement couverts par ce qu'on appelle l'indemnité fondée sur les dispositions de l'article 700 (du Nouveau Code de Procédure Civile) ;
- o certes les montants alloués au titre de l'article 700 sont parfois faibles et remboursent rarement la totalité des frais engagés ; néanmoins nous craignons des conséquences très négatives à l'introduction de la nouvelle disposition, conséquences liées au fonctionnement financier des copropriétés.

En effet, lors qu'un avocat émettra une facture, celle-ci sera imputée sur le compte du copropriétaire (et donc ne passera plus par le compte de charges de la copropriété), **mais sera payée sans attendre sur la trésorerie de la copropriété.**

Il y a donc quatre risques :

- a) l'absence de contrôle des factures par le conseil syndical ou les autres copropriétaires (contrôle difficile puisque les factures ne seront **plus** imputées en charges générales) ;
- b) l'émission de factures très élevées car plus difficiles à contrôler ;
- c) l'aggravation du déficit financier de la copropriété ;
- d) la possibilité d'imputer ces factures d'avocat très élevées aux débiteurs, même ceux qui sont de bonne foi, ceci sans contrôle du juge ou **malgré** le jugement rendu.

Le système sera ainsi potentiellement :

- opaque ;
- inflationniste ;
- dangereux pour les débiteurs de bonne foi, mais aussi pour le syndicat des copropriétaires.

Nous allons, pour ces raisons, tout faire pour faire supprimer cette disposition et revenir à l'article 10-1 actuel.

VII. Divers

⇒ **Voici, pour finir, deux mesures :**

- **une très efficace et simple à mettre en œuvre ;**

- **l'autre peu efficace, selon nous, et qui risque d'empoisonner la vie d'un certain nombre de copropriétés pendant de nombreuses années. C'est ce que nous appelons le « *super-fichier* »**

27. Création d'une fiche synthétique par copropriété pour la meilleure information des acquéreurs.

Les syndics auront l'obligation – pour la parfaite information des acquéreurs potentiels – de renseigner une « **fiche synthétique** » concernant les charges, la situation financière, les travaux faits ou à faire. L'objectif est que l'acquéreur soit **mieux** informé de ce qu'il achète vraiment pour lui permettre :

- o soit de mieux négocier le prix ;
- o soit de ne pas acheter si cet achat présente un risque pour lui (charges trop élevées ; travaux importants à réaliser).

28. Création d'un « **super-fichier** » des copropriétés.

Nous estimons que ce « **super-fichier** » sera à la fois :

- o très coûteux ;
- o très difficile à constituer et à maintenir à jour tant les données à fournir seront nombreuses (**exemple** : envoi tous les ans à un organisme central des 5 annexes comptables) ;
- o dangereux (des informations financières techniques, sociales, etc. circuleront et seront forcément rapidement diffusées à de nombreux « **commerciaux** » et prospecteurs ;
- o et, surtout, peu utiles pour les copropriétés elles-mêmes.

Nous demandons la constitution d'un **simple** fichier et non de l'usine à gaz que l'on nous annonce. Pour mieux comprendre ce dont il s'agit ainsi que nos positions sur ce sujet important, vous pouvez consulter notre dossier spécial (sur notre site Internet) à l'adresse suivante www.unarc.fr/ge8c.

*

Voici donc un premier aperçu des principales mesures votées en première lecture par l'Assemblée Nationale.

Par ailleurs et sur certaines dispositions que nous avons indiquées, nous allons continuer notre action auprès des parlementaires et du Gouvernement et tenter d'une part d'améliorer (ou de corriger) certaines d'entre elles et d'autre part d'obtenir l'introduction d'autres mesures **telles la délégation de pouvoir élargie au conseil syndical**.

Rappelons, en effet, qu'il y aura encore deux « **lectures** » de la loi au Sénat et une lecture à l'Assemblée Nationale, ce qui permet **encore** de faire « **bouger la loi** » ... dans le bon sens.