Février 2018

Réforme du droit de la copropriété : Consultation de la direction des affaires civiles et du sceau (DACS)

RÉPONSES DE L'UNIS

Sommaire

> 1. Tenue des assemblées générales des copropriétaires : améliorer le processus démocratique dans les copropriétés 3

1.1. Pensez-vous que les modalités et les délais de convocation des copropriétaires aux assemblées générales pourraient être améliorés ? Si oui, par quel moyen ? 3

1.2. Pensez-vous que les modalités et les délais de notification des procès-verbaux et décisions des assemblées générales pourraient être améliorés ? Si oui, par quel moyen ? 3

1.3. Pensez-vous que les dispositions actuelles permettant à un copropriétaire de se faire représenter lors d'une assemblée générale pourraient être améliorées ? Si oui, par quel moyen ? 4

1.4. Pensez-vous qu'il est souhaitable d'ouvrir aux copropriétaires la possibilité de voter par voie électronique (vote à distance, visio conférence, etc.) ? 4

1.5. Plus généralement, quelles évolutions pourrait-on apporter au fonctionnement de la copropriété afin de limiter les blocages qui entravent la prise de décision en faveur de la réalisation de travaux de rénovation, d'amélioration énergétique, etc. ? 4

> 2. Gestion de certaines copropriétés 5

2.1. Avez-vous identifié des dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et de ses décrets d'application inadaptées à certains types de copropriété en raison de leur taille ou en raison de leur destination et qu'il vous paraîtrait nécessaire de modifier pour ces copropriétés ? 5

2.2. Pouvez-vous préciser les assouplissements qui vous paraissent nécessaires à apporter, pour les copropriétés comprenant entre 2 et 15 lots ? 5

2.3. Pouvez-vous préciser les assouplissements qui vous paraissent nécessaires à apporter pour les grandes copropriétés ? (Préciser pour ces dernières le seuil qui vous paraît pertinent). 5

2.4. Pensez-vous que les copropriétés à usage exclusif de commerce et de bureaux doivent continuer à être obligatoirement soumises aux dispositions de loi du 10 juillet 1965 ? Pensez-vous au contraire qu'il serait utile de prévoir une application facultative du statut de la copropriété en ce qui les concerne ? 6

– UNIS –
UNION DES SYNDICATS DE L'IMMOBILIER
15 rue Chateaubriand – 75008 PARIS
unis-immo.fr / Tel : 01 55 32 01 00 / unis@unis-immo.fr

Syndicat professionnel immatriculé à la Préfecture de Paris sous le n°20589

> 3. La place et les pouvoirs du conseil syndical 6

3.1. Pensez-vous que les dispositions régissant le conseil syndical sont suffisantes pour lui permettre d'exercer ses missions d'assistance et de contrôle du syndic ? Quelles seraient le cas échéant les améliorations à apporter ? 6

3.2. Pensez-vous que le conseil syndical devrait se voir accorder un pouvoir décisionnel ? Si oui, dans quels cas ? 7

> 4. La mise en concurrence, le contrat type et le mandat du syndic 7

4.1. Le dispositif de mise en concurrence des syndics vous paraît-il efficace ? Quelles seraient le cas échéant les améliorations à apporter (périodicité, modalités...) ? 7

4.2. Le contrat-type de syndic vous paraît-il être respecté ? Dans le cas contraire, quelles améliorations pourraient mises en œuvre pour favoriser la conformité des contrats de syndics au contrat type ? 7

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

> 5. La clarification et la simplification des actions en justice 11

Pensez-vous qu'il soit souhaitable d'instaurer une action spécifique ouverte à tout copropriétaire en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires, afin de pallier la carence ou l'inaction du syndic ? 11

> 6. Financement de la copropriété et règles comptables 11

Les dispositions réglementaires applicables à la comptabilité de la copropriété et aux emprunts collectifs pouvant être souscrits par le syndicat des copropriétaires vous paraissent-elles satisfaisantes ? Quelles sont le cas échéant vos propositions pour améliorer les dispositifs existants ? 12

Autres observations 14

Le règlement de copropriété : 14

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

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

Les modalités de convocation doivent être améliorées :

- Sur la forme : encourager la voie électronique ; revoir la domiciliation
- Sur le délai : revenir à 14 jours.

La convocation par voie électronique - Suppression de l'anonymat de l'expéditeur d'une lettre recommandée électronique – revoir le décret du 24 octobre 2015

L'anonymat de l'expéditeur est un obstacle à l'utilisation du courrier recommandé électronique. Par exemple, si les copropriétaires ne peuvent pas savoir qu'il s'agit de la convocation à l'assemblée générale, il est fort probable que certains d'entre eux n'accepteront pas ce recommandé. Les conséquences ne sont pas négligeables dans un contexte d'absentéisme important aux assemblées générales, pourtant essentielles à la prise de décisions dans les copropriétés.
Si l'anonymat de l'expéditeur est maintenu alors les syndics n'auront comme autre solution que de devoir téléphoner à tous les copropriétaires afin de les avertir qu'ils vont recevoir un courrier recommandé électronique anonyme !
L'UNIS souhaite donc la suppression de l'anonymat de l'expéditeur.
Par conséquent, l'UNIS propose la modification de l'article 1er du décret en ce qui concerne l'article R 53-7 en excluant de son application les notifications et mises en demeure faites en copropriété :
« Les dispositions du I, II et III ne sont pas applicables aux notifications et mises en demeure faites dans le cadre de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis »
A titre subsidiaire, si l'anonymat ne peut pas être supprimé, l'UNIS souhaite que les syndics aient la possibilité d'informer préalablement les copropriétaires par SMS ou par mail de l'envoi d'une lettre recommandée électronique.

La domiciliation des copropriétaires

La pratique, depuis l'autorisation de la domiciliation des copropriétaires à l'étranger, révèle une insécurité juridique persistante. Une domiciliation en France est nécessaire. Les pièces pourront être mises à disposition sur le l'intranet.

Les délais de convocation

Le délai de convocation est passé de 14 à 21 jours. Il sera opportun de **revenir au délai de 14 jours**. En effet, aux délais légaux s'ajoutent des délais pratiques (acheminement et distribution du courrier par la poste) portant les délais cumulés – dans la pratique - à deux mois pour les grandes copropriétés. Ce délai est trop long.

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

La même remarque sur l'anonymat (cf. § 1.1) peut être faite ici.

Par ailleurs, sur l'affichage des décisions et l'information de tous les occupants, il s'agirait de permettre là encore la dématérialisation. Mais cela étant posé, le syndic se heurte à l'absence connaissance des coordonnées des occupants locataires : en effet, ceux-ci ne sont jamais déclarés par le copropriétaire-bailleur au syndic, même si la loi le prévoit.

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

Le système actuel peut être conservé, avec deux améliorations :

- Autoriser l'envoi du mandat par e-mail.
- Pour les copropriétés composées d'au moins 100 lots principaux, il pourrait prévu que le mandataire puisse recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % des voix du syndicat (modification de l'article 22 de la loi de 1965).

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

Oui. Il est suggéré d'améliorer le fonctionnement des AG en prévoyant la possibilité d'introduire le vote électronique comme modalité de vote en AG en substitution à la présence physique. Il y a un intérêt évident à engager une telle réforme, malgré les problèmes de fiabilité et de coûts actuels : il faut que les copropriétaires puissent participer et intéragir. Les solutions techniques seront envisageables rapidement. Cette évolution est inéluctable. Il s'agira donc d'ouvrir la porte à cette solution, sans l'imposer, et en veillant à la contrepartie financière pour le syndic (cf § sur le contrat de syndic).

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

Le fonctionnement des AG peut être amélioré en calculant toutes les majorités sur le principe des présents et représentés :
Les absents garderaient leur droit de contestation des résolutions prises en AG, à condition que le copropriétaire absent, plaideur, puisse démontrer qu'il n'a pas reçu la convocation à l'AG.
Il pourrait aussi être envisagé de suspendre le droit de vote en assemblée générale pour les copropriétaires débiteurs récurrents de mauvaise foi. Le critère à retenir serait les copropriétaires condamnés judiciairement et n'ayant pas réglé leurs charges à la veille de l'assemblée générale.

Autre réflexion à mener : ne plus réduire les voix du copropriétaire majoritaire ? Ou bien le rendre égal à la somme des voix des autres copropriétaires « moins une » ?

S'il y a trop de pouvoirs en blanc par rapport au nombre de copropriétaires présents et afin de respecter le seuil des 5 %, le surplus de ces pouvoirs pourrait être attribué au président de séance avec un maximum de 10%.

Bornes de recharges
Clarifier le vote pour les bornes de recharge de véhicules électriques ou hybrides : actuellement coexistent deux textes qui semblent contradictoires :

- Relèvent de la majorité de l'article 25 les décisions relatives à l'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules
- Relève de la majorité simple de l'article 24 (depuis la loi Transition énergétique de 2015), l'installation de bornes de recharge pour véhicule électrique.

Cession de lots
Il s'agit de permettre la prise de décision de vendre, à la majorité de l'article 25, les lots devenus propriété du syndicat suite à une adjudication ; idem pour la cession des parties communes.

> 2. Gestion de certaines copropriétés

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

Remarque générale
D'une manière générale, veiller d'abord à ce que soit précisé dans les textes s'il s'agit de lots principaux ou de l'ensemble des lots.

Résidences-services
Le statut de la copropriété semble inadapté au régime de gestion des résidences services qui se rapproche plus du régime hôtelier.

Les copropriétés tertiaires pures

- cf. § 2.4.

Prestations de services spécifiques du syndic
Cette réflexion pourrait d'ailleurs être élargie à l'ensemble des productions de services (services partagés qui se développent pour répondre à la demande et aux besoins).
Ce point rejoint la proposition de libérer la partie des prestations spécifiques du mandat type de syndic.
Il conviendrait de permettre aux syndics de proposer une offre de prestations de services à la carte adaptées aux particularités de la résidence.

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

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

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

La question du « syndic en ligne » se pose également : contrat de syndic simplifié, création d'un contrat d'assistance à distance obligatoire en cas de syndic bénévole.

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

Le principe de mise en place d'un « Conseil d'Administration * » à la place d'un Conseil Syndical peut être une bonne idée sous conditions de :

- Mieux définir légalement les motivations qui conduisent à cette modification substantielle de la gouvernance des copropriétés.
- Mieux définir les missions et pouvoirs de ce nouveau Conseil : faculté de réactivité plus grande, mission encadrée dans un budget, champ d'intervention défini par l'AG …
- Rendre obligatoire ce Conseil pour les copropriétés de **plus de 200** lots principaux sauf demande expresse de l'AG de déroger ou de surseoir à sa mise en place.
- Le rendre optionnel pour les copropriétés **entre 50 et 200** lots principaux.
- Le garantir par un régime d'assurance responsabilité civile.

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

(*) Il serait bon de régler un problème de terminologie : le terme de « conseil d'administration » est une notion pouvant entraîner confusion avec les sociétés commerciales. Il est vivement conseillé de trouver une autre dénomination (« Conseil syndical élargi ou renforcé, Comité de gestion,… »).

La mise en place d'un tel Conseil doit être concomitante :

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

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

Le recours à un expert-comptable est une bonne idée :
La faculté de ce recours à un expert-comptable doit être homothétique - liées - avec les modalités de mise en place du nouveau Conseil.
Ce recours doit être une décision optionnelle de l'AG dès lors que la copropriété est sous gouvernance d'un nouveau Conseil.

La présence d'un syndic professionnel doit être encouragée dès qu'une copropriété de plus de 50 lots principaux aura choisi la gouvernance sous ce nouveau Conseil.

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

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

Le statut de la copropriété semble inadapté au régime de gestion des résidences services qui se rapproche plus du régime hôtelier.
Cette réflexion pourrait d'ailleurs être élargie à l'ensemble des productions de services (services partagés qui se développent pour répondre à la demande et aux besoins).
Ce point rejoint la proposition de libérer la partie des prestations spécifiques du mandat type de syndic.
Il conviendrait de permettre aux syndics de proposer une offre de prestations de services à la carte adaptées aux particularités de la résidence.

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

> 3. La place et les pouvoirs du conseil syndical

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

Oui, le conseil syndical dispose aujourd'hui des moyens d'assistance et de contrôle du syndic.
Il a capacité de définir ses moyens.
La personnalité morale pourrait être la contrepartie d'un conseil « à compétences élargies » tel qu'envisagé dans les avant-projets sur la réforme de la loi.
Il devrait dès lors être couvert par une assurance responsabilité civile professionnelle.
Les copropriétés sont suffisamment majeures pour définir leurs modalités de travail selon leur spécificité.
Elles ont besoin de souplesse d'organisation et non de contraintes et rigidités.

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

- Cf. § 2.3

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

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

Il est majeur de supprimer pour le conseil syndical l'obligation actuelle de mise en concurrence, mécanisme qui ne fonctionne pas et créé de l'insécurité juridique pour le syndicat de copropriétaires et les copropriétaires.
L'AG peut mettre fin à tout moment à un mandat, la mise en concurrence obligatoire par le conseil syndical est un non-sens contractuel. La mise en concurrence est déjà possible en application de l'article 10 du décret.

La commission souhaite qu'on puisse exonérer de mise en concurrence lorsque le contrat est d'un an. Le renouvellement annuel facilite de fait la mise en concurrence du syndic.
La sanction en cas de non-respect ou de vice est très lourde (risque nullité du contrat avec rétrocession des honoraires perçus.
Dans la pratique, les conseillers syndicaux sont peu enclins à effectuer ces démarches annuellement.

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

Le contrat-type de syndic est totalement inadapté à la diversité et à la spécificité des copropriétés.

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

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

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

Par ailleurs, la concertation bisannuelle sur le contrat type au sein du CNTGI doit devenir opérante. (cf. *infra* : groupe de travail du CNTGI, 10.1.2107).

De nouvelles réglementations impactent sans cesse la copropriété, et par suite, la mission du syndic. Elles ne peuvent pas souvent s'intégrer dans un contrat-type figé.

Des ajustements sont régulièrement rendus nécessaires, au vu de la pratique depuis l'entrée en vigueur du contrat-type :

Par exemple :

Convention IRSI : La nouvelle convention IRSI s'applique, à la **suite de la convention CIDRE**, à compter du 1er juin 2018. Le contrat doit donc être adapté pour intégrer les modifications.

La gestion du personnel : les éléments qui sortent de la gestion courante doivent faire l'objet d'une rémunération en dehors du forfait : la **pesée de postes** n'a vocation à être réalisée qu'à la signature du contrat avec le gardien. Elle représente un travail important du syndic qui devrait être rémunéré à sa juste valeur ce que n'autorise pas le contrat type.

Frais de reprographie : la commission souhaite que soit conservé le principe d'inclure les frais de reprographie dans le forfait mais uniquement pour les documents nécessaires à la gestion courante de l'immeuble. Les frais de reprographie des documents annexes devraient être facturés en dehors du forfait ou surtout pouvoir être consultables sur l'extranet (abus de copropriétaires n'hésitant plus à faire mettre plusieurs questions à l'ordre du jour avec des documents à joindre).

Relance avant mise en demeure : ces relances sont devenues inefficaces car gratuites et allongent le délai. La commission souhaite que ces frais redeviennent facturables. Le contrat type de syndic prévoit l'imputation au copropriétaire concerné des frais de relance après mise en demeure. Il faudrait prévoir l'imputation de la relance avant la mise en demeure.

Recouvrement de petites créances : en cas de mise e place du recouvrement de petites créances prévu à l'article 1244-4 du code civil, le syndic doit pouvoir percevoir des honoraires.

Extranet : la commission est favorable à ce qu'une liste de documents à mettre à disposition des copropriétaires sur l'extranet soit établie. Un groupe de travail du CNTGI avait émis une proposition de liste minimum.

Cf liste prestations particulières élaborées par le groupe de travail contrat de syndic avant la parution du décret :

Groupe de travail « Contrat de syndic » du CNTGI (compte-rendu de réunion du 10 janvier 2017)

1/ Ajout d'une clause relative aux « nouvelles prestations »
Cette clause concerne des prestations futures, non connues à ce jour, et qui pourraient être crées après la date d'entrée en vigueur de la nouvelle version du contrat type.

Les participants souhaitent que la facturation de ces prestations soit hors forfait.

2/ Ajout de la définition des prestations de gestion courante dans la clause 7.1 Le forfait
Les participants s'accordent pour se référer à la définition mentionnée dans le rapport du Conseil National de la Consommation relatif à « l'amélioration de la transparence tarifaire des prestations des syndics de copropriété » de 2007 (caractères prévisible et récurrent des prestations).

Il est également proposé d'insérer cette définition au début de l'annexe comprenant la liste non limitative des prestations incluses dans le forfait.

3/ Dégâts des eaux d'origine privative
La clause 7.1.1 Contenu du forfait stipule notamment que « *Ne donnent lieu à aucune rémunération supplémentaire et sont comprises dans la rémunération forfaitaire :*
-les formalités de déclaration de sinistre concernant les parties communes et les parties privatives quand le sinistre a sa source dans les parties communes ;
-la gestion des règlements aux bénéficiaires. »

Les participants en déduisent qu'a contrario devraient être exclues de la rémunération forfaitaire les formalités de déclaration de sinistre quand celui-ci a sa source dans les parties privatives.

Il est donc proposé d'ajouter cette prestation dans la clause 7.2.4 ainsi que dans la liste limitative des prestations particulières (en annexe 2 du décret du 17 mars 1967). ~~L'AFOC n'est pas d'accord sur ce point.~~

Les participants confirment leur souhait de l'envoi d'un courrier à Bercy et à la commission de contrôle des assurances afin de faire remonter les problèmes rencontrés par les syndicats de copropriétaires (hausse des primes, marché peu concurrentiel, franchise, etc).

Une réunion avec les principaux acteurs pourrait également être organisée.

Les participants souhaitent une modification des conventions CIDRE et CIDE COP en faveur des syndicats de copropriétaires qui, bien que non signataires, les subissent financièrement (franchises).

Ils appuient cette demande notamment sur le fait que l'assurance responsabilité civile des copropriétaires (occupants ou non) est devenue obligatoire depuis l'entrée en vigueur de la loi Alur ainsi que sur l'ancienneté de ces conventions (chiffrage obsolète).

4/ Conséquences sur la rémunération du syndic de l'externalisation des archives et de la dispense de mettre en place un extranet (clause 7.1.5 Modalités de rémunération)

Les participants proposent la rédaction suivante de la clause 7.1.5 :
« La rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic au titre du présent contrat s'élève à la somme de ..... € hors taxes, soit ..... € toutes taxes comprises.

Cette rémunération est payable :
-d'avance/ à terme échu (rayer la mention inutile) ;
-suivant la périodicité suivante (préciser le terme) :

Elle peut être révisée chaque année à la date du ……. selon les modalités suivantes …… (optionnel).

Les dépassements des horaires et durées convenus pour la tenue des assemblées générales, réunions et visites/ vérifications périodiques incluses dans le forfait sont facturés selon le coût horaire mentionné au 7.2.1.
L'envoi des documents afférents aux prestations du forfait donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés.
Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décidé de confier les archives du syndicat à une entreprise spécialisée, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle hors taxes est diminué imputé soit *(rayer la mention inutile)* : de la somme de ……€ (que les parties conviennent de fixer dès à présent) ;
-de la somme toutes taxes comprises effectivement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décidé de dispenser le syndic de son obligation de mise à disposition d'un service d'accès en ligne aux documents dématérialisés, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle hors taxes est diminué imputé soit *(rayer la mention inutile)* : de la somme de ….. € (que les parties conviennent de fixer dès à présent),
-de la somme toutes taxes comprises éventuellement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).
Le montant de la diminution l'imputation prévue au titre des deux derniers alinéas est calculé pro rata temporis de la période restant à courir jusqu'à la date d'exigibilité de la rémunération. »

Les participants échangent sur la portée de l'arrêt du Conseil d'Etat en cas de souhait d'un syndicat de copropriétaires de réintégrer ces prestations dans le forfait du syndic.

Il est proposé d'attendre le début du prochain contrat pour renégocier le montant du forfait qui comprendra ces nouvelles prestations.

5/ Certificat prévu par l'article 20 II de la loi de 1965 (clause 9.2)
Il résulte de l'arrêt du Conseil d'Etat du 5 octobre 2016 que le coût de ce certificat ne peut pas être imputé au copropriétaire vendeur comme le prévoit le décret du 26 mars 2015.

En effet, la clause 9.2 méconnait l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 (fixant la répartition des charges de copropriété). Seul le législateur peut en modifiant l'article 10-1 de la loi de 1965 prévoir, par dérogation à l'article 10, l'imputation d'une catégorie de charges uniquement au copropriétaire concerné. Le conseil d'Etat donc annulé dans le contrat-type la *« Délivrance du certificat prévu à l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965 »* en tant qu'ils figurent parmi les frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires concernés.

Il est donc proposé d'ajouter le certificat prévu par l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965 dans la liste des prestations particulières ainsi que dans la clause 7.2.7 Autres prestations.
~~L'AFOC n'est pas d'accord sur ce point.~~

6/ Précision des vérifications périodiques
Suite à des demandes de précision par des adhérents, il est proposé de préciser les vérifications périodiques dans la liste non limitative des prestations incluses dans le forfait « telles que le contrôle technique de l'ascenseur, la maintenance de la chaufferie. » (annexe du contrat - rubrique IV 15 ° c)).

7/ Divers
Il est proposé de :
- remplacer les indications « rayer les mentions inutiles » par « supprimer les mentions non concernées »
- supprimer la référence à l'urgence dans les clauses 7.2.1 Modalités de rémunération des prestations particulières et 7.2.4 Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres. ~~L'AFOC n'est pas d'accord sur ce point.~~

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

Sa durée :

La temporalité du mandat de syndic est un élément déterminant dans l'engagement de celui-ci dans la conduite des politiques de rénovation et les enjeux de la rénovation énergétique.
Nous suggérons que la durée du mandat soit triennale, mais en gardant l'option de l'annualité, avec prolongation à 18 mois pour éviter le risque de carence.
La tacite reconduction doit être optionnelle, en contrepartie d'une possibilité pour l'AG de révocation ad nutum après préavis de 3 mois. De façon à permettre aux assemblées générales de prolonger le mandat de leur syndic sans concurrence, dès lors qu'elles sont satisfaites de la prestation fournie.

Le changement de mandat de syndic :

- Le problème des archives :
Elles doivent pouvoir être transmises par voie numérique.
Ce qui pose la question de la validation des originaux pour les documents comptables.
Nous recommandons de supprimer l'obligation de fourniture de pièces originales comptables et de permettre la dématérialisation totale du process de transfert.

- L'extranet :
Ce sujet doit être évoqué dans l'Ordonnance en préparation.
Il pose le problème de la propriété des données et de la portabilité des celles-ci.
Le sujet mérite encore de la réflexion.

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

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

Non.
Au contraire, les statistiques du ministère de la justice (2014) sur le contentieux de la copropriété révèlent une faible activité pour les actions liées à la gouvernance, l'essentiel étant lié aux procédures de recouvrement de charges impayés, menées avec succès par le syndic.

Les demandes formées en 2014

En 2014 , les tribunaux de grande instance et d'instance et les juridictions de proximité ont été saisis de près d'un million de demandes introduites au fond et en référé , dont 212 000 en matière locative (18%) et 42 500 en matière de copropriété (4%) - tableau 4a-. Les juridictions ont donc cinq fois plus souvent à connaître de litiges nés des rapports locatifs que de ceux générés par la copropriété.

En 2014, plus des deux tiers des contentieux de la copropriété sont générés par des impayés de charges

Les contentieux relatifs *aux droits et obligations des copropriétaires* sont les plus nombreux, représentant 84% de l'ensemble des demandes formées en 2014. Parmi ceux-ci, le défaut de paiement des charges arrive largement en tête avec près de 29 500 demandes (69%), les infractions aux règlements de copropriété et troubles divers causés par d'autres copropriétaires ont en effet été à l'origine de moins de 2 000 actions 4

L'organisation et l'administration des syndicats des copropriétaires donne donc lieu à un contentieux peu abondant (autour de 6 900 demandes, soit 16% de l'ensemble des contentieux de copropriété). Les demandes en nullité d'une délibération de l'assemblée générale arrivent en première position (2 966 demandes), mais leur nombre est sans commune mesure avec celui des actions en paiement - tableaux 4a et 4b-.

> 6. Financement de la copropriété et règles comptables

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

D'une manière plus générale, il faut en effet envisager une adaptation du financement des travaux en copropriétés, et l'articuler avec le Plan de rénovation énergétique en cours de consultation par le ministère de la transition écologique.

Ainsi, plusieurs outils méritent une attention particulière.

La lutte contre les impayés de charges ; les copropriétés fragilisées

L'arsenal juridique mis en place ces dernières années mériterait une forte simplification.

- La prévention des copropriétés passe avant tout par une bonne maîtrise des impayés que seule une gestion lissée des dépenses et recettes facilitera.

Aussi, nous suggérons de permettre et privilégier le développement du prélèvement mensuel des charges de fonctionnement. La solution de l'appel de fonds, exigible et prélevé mensuellement, simplifie les procédures et coûts administratifs et régularise la gestion de trésorerie du copropriétaire.
A la place de l'appel de fonds relatif au budget de fonctionnement de la copropriété, trimestriel, les syndicats de copropriétés doivent pouvoir envoyer un seul plan annuel de prélèvement, édité après le vote du budget de l'assemblée générale, comme le font les banques pour leurs prélèvements des mensualités financières.
Ces appels de fonds doivent pouvoir être envoyés par voie électronique, en une seule fois en lieu et place des 4 envois courriers actuels.
En contrepartie, une avance de fonds doit être obligatoirement mise en place pour constituer une réserve de trésorerie d' 1/6 ème du budget qui pourrait être portée, sur décision d'AG, à ¼ du budget dans les copropriétés gérant du chauffage collectif ou gérant du personnel.
Dans les petites copropriétés, il serait opportun d'imposer l'avance de trésorerie jusqu'à la moitié du budget annuel de fonctionnement.

Contribution de l'UNIS aux actions du Plan de rénovation énergétique (ministère de la transition écologique) :

Action 7 - Rendre les aides à la rénovation énergétique pour les particuliers plus lisibles, efficaces et incitatives

La mise en place de financements adaptés est nécessaire.

- ✓ La **simplification de l'éco-ptz** et de l'accès au **crédit des copropriétés (emprunts collectifs)** parait indispensable.

- ✓ Il faudrait notamment Il faut élargir la nature des travaux éligibles au financement aidé (ne pas réserver les aides aux travaux de rénovation énergétique).

  Nous préconisons d'élargir la nature des travaux éligibles au financement aidé (crédit d'impôt, subventions, etc). Les aides ne devraient pas être réservées aux travaux de rénovation énergétique.
  En effet, les professionnels encouragent les « travaux embarqués » : inciter, lorsque sont réalisés des travaux obligatoires de ravalement ou de couverture par exemple, à réaliser des travaux de rénovation énergétique.

- ✓ L'instabilité des aides, des règles fiscales entre la date de la prise de décision des travaux et la réalisation des travaux freinent la rénovation énergétique. Le changement des règles engendre trop d'incompréhensions (cas des fenêtres et des portes qui ne sont plus éligibles au CITE par exemple).

- ✓ L'audit énergétique, lorsqu'il n'est pas obligatoire, est devenu éligible au CITE. Devrait également être éligible au CITE la réalisation du Diagnostic Technique Global et l'assistance à maîtrise d'ouvrage.

- ✓ L'impact de la réforme du prélèvement à la source sur la déductibilité des travaux n'aide pas les copropriétaires bailleurs à engager des travaux.

- ✓ Depuis le 1er janvier 2017, les copropriétés à destination partielle ou totale d'habitation doivent mettre en place un fonds de travaux, fonds d'épargne en vue de financer des travaux à réaliser et notamment ceux de rénovation énergétique.

Les fonds de travaux :

- ✓ Nous suggérons de ne pas revenir annuellement devant l'AG pour décider du taux de cotisation du fonds (5% du budget), sauf si l'AG veut fixer une augmentation de ce taux.

  Son montant est trop faible par rapport au montant des travaux envisagés.

  De plus, il n'est pas employé en pratique pour cet objectif. La raison tient à l'assiette qui est différente de l'emploi des fonds. Par exemple, les appels de fonds sont effectués à la vue de la grille de répartition des « charges générales » alors qu'ils sont généralement destinés à être affectés à des « charges spéciales ». En outre, les fonds sont attachés à la copropriété et non aux copropriétaires. En cas de vente du lot, les copropriétaires craignent donc de ne pas récupérer leur épargne auprès de l'acquéreur. Notre proposition est donc d'ajuster les paramètres du fonds travaux.

  Ce fonds est alimenté par une cotisation appelée auprès des copropriétaires proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots c'est-à-dire en tantièmes de charges de copropriété (article 10 de la loi du 10 juillet 1965).

  L'UNIS est fréquemment sollicitée pour le cas où la copropriété comprend des parties communes générales et des parties communes spéciales. Il peut également arriver que des copropriétés comprennent essentiellement des parties communes spéciales, ce qui impacterait à la fois le montant de la cotisation appelée et l'emploi des sommes ainsi épargnées, et soulève les questions suivantes :

  Sur la cotisation : Comment la cotisation doit-elle, dans ce cas, être appelée auprès des copropriétaires : Une ventilation entre les tantièmes généraux et les tantièmes spéciaux est-elle possible ? Pourrait-elle être appelée uniquement en fonction des tantièmes spéciaux ?

  Sur l'utilisation du fonds de travaux : Il ressort de l'article 14-2 de la loi de 1965 que le fonds de travaux doit permettre de faire face aux dépenses résultant des travaux prescrits par les lois et règlements ainsi que des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires. Ces travaux peuvent porter sur des parties communes générales, des parties communes spéciales, des éléments d'équipement communs (ascenseurs, etc). Par exemple, lorsque la cotisation alimentant le fonds est appelée en tantièmes généraux, est-il possible d'utiliser ce fonds pour régler des travaux portant sur un ascenseur ? Dans ce cas, le copropriétaire d'un lot situé au rez-de-chaussée, pour lequel l'ascenseur n'a aucune utilité, se retrouve dans une situation où il participe au financement des travaux ce qui est contraire aux principes de répartition des charges édictés par l'article 10 de la loi.
  Les décrets et arrêté du 27 décembre 2016 modifiant les décrets et arrêté du 14 mars 2005 relatifs aux comptes du syndicat des copropriétaires n'apportent pas les précisions permettant de répondre aux interrogations soulevées

  Enfin, les cotisations au fonds de travaux devraient être déductibles des revenus fonciers lors de leurs versements et non pas lors de la réalisation des travaux.

  NB : si l'on revoit le Fonds de travaux, alors se pose la question des deux comptes séparés (budget de fonctionnement ; fonds de travaux) ; la coexistence de deux comptes distinct s'expliquer par leur

finalité originelle ; l'individualisation des dépenses milite pour une absence de fusion des deux comptes, mais la question peut se poser.

En tout état de cause, en raison de la généralisation du compte séparé, le fonds de roulement devrait être rendu obligatoire et son montant devrait pouvoir dépasser 1/6e du budget prévisionnel.

Action 9 : Au-delà des aides, mettre en place un dispositif incitatif à la rénovation / question du bonus-malus

Le PLAN CLIMAT envisage un système de bonus/malus alors même que les règles de financement des copropriétés ou celles de copropriétaires-bailleurs ne sont pas opérationnelles ni encourageantes.

Envisager des sanctions est une manière efficace pour inciter à effectuer des travaux. Il faut veiller toutefois à ne pas sanctionner les copropriétaires et acquéreurs de biens immobiliers dont l'étiquette énergétique est mauvaise. Ils ont souvent des revenus plus faibles.

Pour autant, il s'agira d'abord de s'assurer que les dispositifs incitatifs et les modalités de financement sont opérationnels. Or, ce n'est pas le cas pour de nombreux dispositifs :

- ✓ Les différents diagnostics (**DPE, audit, DTG)** obligatoires ou non doivent être **fiabilisés** afin d'améliorer la confiance des propriétaires.

- ✓ **L'impact sur les revenus fonciers de la réforme du prélèvement à la source** rend complexe les calculs des déclarations fiscales des bailleurs (étalement sur trois exercices, année en cours et n-2, des charges et crédits relatifs aux travaux effectués).
  Les propriétaires bailleurs rechignent donc à faire réaliser des travaux en 2018 et 2019 et attendent 2020.

Autres observations

Le règlement de copropriété :

Il parait souhaitable de bien définir la destination de l'immeuble, notamment pour anticiper des évolutions sociétales telles que l'apparition des plates formes GAFA ou autres, ainsi que l'affectation du lot.

La notion du « lot principal » doit devenir la terminologie de référence. Les imprécisions sur cette notion ont généré dans le passé de nombreux malentendus. Il faut donc bien la définir juridiquement.
Il faut également que la loi impose que le Règlement de copropriété existe dans toute copropriété et que le syndic soit le garant de sa mise à jour et actualisation.
Il semble utile de définir les modalités de modification d'une erreur matérielle dans le règlement de copropriété en la rendant plus facile à corriger dans un délai à définir.

Ce Règlement de copropriété doit pouvoir être produit par voie écrite mais aussi par voie numérique pour anticiper et prendre en compte l'arrivée des BIM de promotion et de gestion.
Il est recommandé de tenir compte dans le contextuel de ce Règlement de copropriété de la recommandation n°10 de la CRC.
Le RC et l'état descriptif de division, - qui pourrait avoir valeur contractuelle -, doivent être regroupés avec la naissance du syndicat de copropriété.
La création d'un syndicat devrait s'accompagner du principe de la création de sa mémoire numérique.
Enfin, sur le cas particulier d'une vente de partie commune du syndicat, nous recommandons de ne pas obliger à affecter le montant du solde de la vente au fonds de travaux et d'en laisser la libre affectation à l'AG. L'AG définirait le montant de la vente en même temps que l'affectation ; il ne faut donc pas nécessairement attendre la clôture des comptes pour solder ce sujet.

***