



**HAL**  
open science

# Les modifications et évolutions apportées par la loi ALUR et ses décrets d'application à la fonction de syndic de copropriété

Camille Boulinguez

## ► To cite this version:

Camille Boulinguez. Les modifications et évolutions apportées par la loi ALUR et ses décrets d'application à la fonction de syndic de copropriété. Sciences de l'environnement. 2017. dumas-01652717

**HAL Id: dumas-01652717**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01652717>**

Submitted on 30 Nov 2017

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

**CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET METIERS**  
**ÉCOLE SUPÉRIEURE DES GÉOMÈTRES ET TOPOGRAPHES**

---

**MÉMOIRE**

**présenté en vue d'obtenir**

**le DIPLÔME NATIONAL DE MASTER**

**« Sciences, Technologies, Santé »**

**Mention « Identification, Aménagement et gestion du Foncier »**

**par**

**Camille BOULINGUIEZ**

---

Les modifications et évolutions apportées par la loi ALUR et ses décrets  
d'application à la fonction de syndic de copropriété

Soutenu le lundi 12 juin 2017

---

**JURY**

<b>PRESIDENT :</b>	<b>Mme Corinne SAMSON</b>	Présidente de jury
<b>MEMBRES :</b>	<b>Mme Elisabeth BOTREL</b>	Professeur référent
	<b>M. Laurent MOREL</b>	Second examinateur
	<b>M. Jean-Marie BONNAZ</b>	Maître de stage

## Remerciements

La réalisation de ce travail de fin d'études n'aurait pas été possible sans l'intervention dévouée d'un grand nombre de personnes.

Je remercie tout d'abord Madame Elisabeth Botrel, ma professeur référente, pour sa disponibilité, ses remarques pertinentes et ses conseils avisés tout au long de la rédaction de ce mémoire.

Je tiens aussi à remercier tout particulièrement mon maître de stage, Monsieur Jean-Marie Bonnaz, qui m'a accueillie chaleureusement dans son entreprise. Il m'a fait découvrir plusieurs activités et de nouvelles méthodes de travail. Je lui suis également très reconnaissante pour sa sympathie et son aide lors des différents travaux effectués, ainsi que du temps qu'il m'a libéré pour la rédaction de ce mémoire.

Enfin, je remercie mes collègues, pour la qualité de leur travail, et la gaieté qu'ils apportaient chaque jour dans l'entreprise, ainsi que mes amis, pour leur soutien et leur bonne humeur à toute épreuve.

## Liste des abréviations

AG : assemblée générale

ALUR : accès au logement et un urbanisme renouvelé

ANAH : Agence national de l'habitat

ARC : Association des responsables de copropriété

CNAB : Confédération nationale des administrateurs de biens

CNC : Conseil national de la consommation

DTG : diagnostic technique global

ENL : engagement national pour le logement

JORF : Journal officiel de la République Française

RC : règlement de copropriété

SRU : solidarité et renouvellement urbain

## Glossaire

ARC : Il s'agit d'une association à but non lucratif créée en 1987. Elle est l'une des plus importantes associations de conseils syndicaux et de syndics bénévoles en France. Les adhérents de l'ARC sont des conseils syndicaux, des syndics bénévoles et des groupes de copropriétaires ou des copropriétaires à titre individuel.

Cession des droits à construire : Lorsqu'un projet de surélévation est envisagé dans une copropriété, il est nécessaire de voter la cession du droit à construire de surélévation en assemblée générale. Ce droit est alors vendu

Conseil syndical : Le conseil syndical est composé de membres élus par le syndicat de copropriétaires, il fait le lien entre les copropriétaires et le syndic de copropriété. Il exerce également une mission d'assistance du syndic.

FNAIM : Union de syndicats professionnels de référence dans le secteur de l'immobilier. Il s'agit d'un interlocuteur privilégié des pouvoirs publics. Elle soumet des propositions pour agir dans l'intérêt des professionnels et des particuliers.

Syndicat de copropriétaires : Il s'agit de l'ensemble des copropriétaires d'une copropriété.

## Tables des matières

Remerciements .....	2
Liste des abréviations .....	3
Glossaire .....	4
Introduction .....	6
I. Délivrer davantage d'informations pour plus de transparence de la part du syndic sur la gestion et l'état de la copropriété .....	9
I.1. Un meilleur encadrement du syndic professionnel.....	9
I.1.1. Etablissement d'un contrat type .....	9
I.1.2. Encadrement des honoraires de syndic .....	12
I.2. De nouveaux outils et documents d'information à fournir par le syndic de copropriété .....	14
I.2.1. Le registre d'immatriculation des syndicats de copropriétaires : une charge supplémentaire pour le syndic.....	14
I.2.2. La fiche synthétique : un devoir de plus pour le syndic.....	17
I.2.3. L'accès en ligne aux documents : vers la fin du papier ?.....	20
I.3. Les assemblées générales, conduites par le syndic mais en concertation avec le conseil syndical.....	20
II. Le rôle du syndic dans la lutte contre les copropriétés en difficulté : une prise de conscience et une volonté de plus en plus marquée au fil du temps.....	22
II.1. Dispositions techniques préventives menées par le syndic .....	23
II.1.1. Le recouvrement des charges et le rôle du syndic.....	23
II.1.2. L'entretien courant et les travaux.....	26
II.1.3. Le fonds travaux.....	28
II.1.4. Le Diagnostic Technique Global.....	28
II.2. Les outils administratifs pour prévenir ou guérir les difficultés des copropriétés.....	29
II.2.1. L'assouplissement des majorités : Faciliter la réalisation des travaux.....	30
II.2.2. Les mesures de redressement d'une copropriété en difficulté .....	32
Conclusion.....	35
Bibliographie.....	36
Liste des figures .....	38

## Introduction

La loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est née de la pratique afin de poser un cadre législatif et concilier au mieux la vie collective des copropriétaires et leur droit individuel de propriété. La copropriété est définie comme étant un immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes<sup>1</sup>. En évolution permanente, cette loi s'est vue modifiée une cinquantaine de fois par des textes de plus ou moins grandes importances afin de s'adapter aux évolutions de la société et de l'économie, en tenant compte des difficultés rencontrées dans sa mise en œuvre, des apports de la doctrine et de la jurisprudence.

Parmi ces nombreuses modifications, certaines ont fait évoluer la fonction de syndic, en ajoutant pour la plupart du temps de nouvelles responsabilités et de nouvelles obligations. Son rôle au sein de la copropriété est d'exécuter les décisions prises en assemblées générales, de gérer les finances du syndicat et d'assurer le maintien de l'état général de l'immeuble. Il doit en somme assurer la gestion administrative, comptable et financière de la copropriété. L'article 18 de la loi n°65-557 de la loi du 10 juillet 1965 détaille précisément les missions qui lui sont confiées. Il est peut être professionnel ou non professionnel. Lorsqu'un syndic est professionnel, il est rémunéré de manière forfaitaire annuellement, le montant de ses honoraires a d'ailleurs longtemps été source de contentieux car la loi restait trop vague sur ce sujet<sup>2</sup>. Cela est désormais limité grâce aux ajouts législatifs récents.

Le syndic étant le gestionnaire de la copropriété, c'est à lui qu'incombe la conduite cohérente, équilibrée et efficace des opérations (positives ou négatives) relatives à la vie de l'immeuble. L'ensemble des mesures prises par le législateur ces dernières années concourent d'une part vers un objectif de prévention, permettant de remettre au plus vite sur le droit chemin les copropriétés qui semblent s'affaiblir, et d'autre part vers un objectif de guérison pour les copropriétés qui sont d'ores et déjà dans un état de dégradation chronique. Concernant les mesures de prévention, le syndic est en première ligne pour traiter les complications qui pourraient survenir. En revanche, une fois la copropriété largement en difficulté, le rôle du syndic est moindre, il est plus en retrait dans les démarches. L'article 18 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 décrivant les principales missions du syndic a été complété par environ quinze nouveaux alinéas issus des différentes lois et décrets paru depuis la version initiale de cette loi de 1965. La fonction de syndic s'est ainsi étendue depuis plusieurs décennies, il ne doit plus simplement gérer l'immeuble, la loi l'oblige désormais à participer à la lutte contre les copropriétés en difficulté.

---

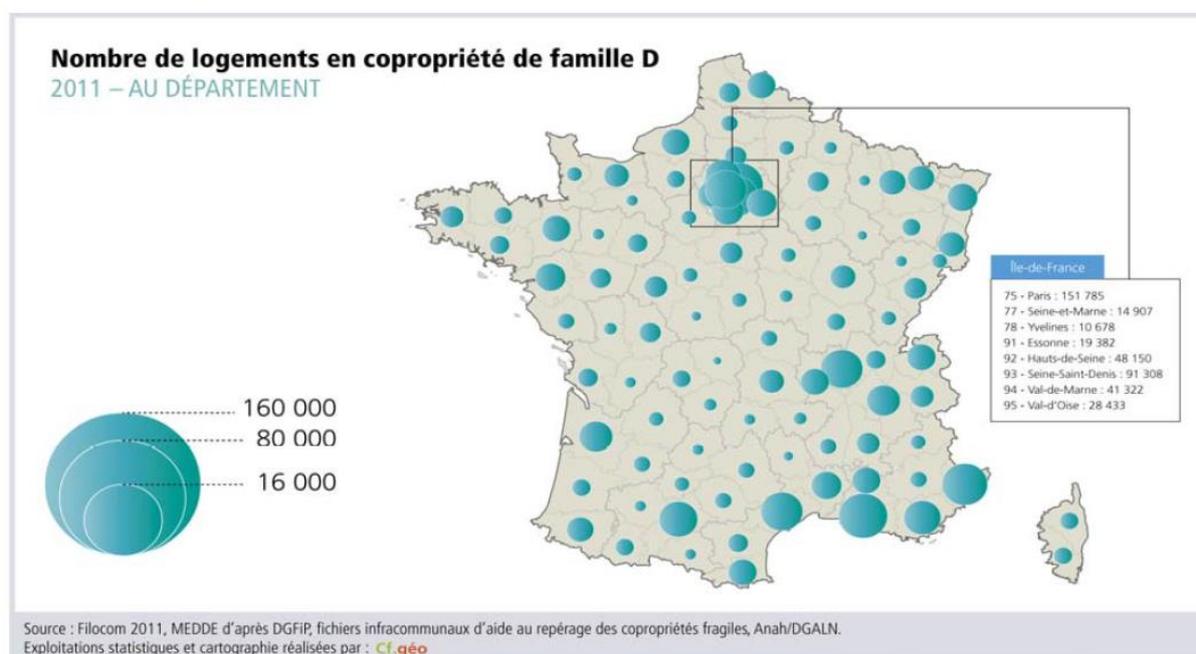
<sup>1</sup> Article 1 du chapitre I de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>2</sup> Détaillé dans le paragraphe I.1.1. « Etablissement d'un contrat type »

Pour comprendre la place des copropriétés en France, il est important de prendre connaissance de certains chiffres :

- **616 564<sup>3</sup>** copropriétés représentent environ 6,9 millions de résidences principales
- **100 902<sup>4</sup>** copropriétés considérées comme fragiles en 2011 pour un total de 1,13 million de logements
- plus de **2 logements sur 5** sont potentiellement fragiles ou en difficulté dans les grandes copropriétés de plus de 200 lots<sup>5</sup>
- **2 400** copropriétés redressées par l'ANAH entre 2006 et 2015, soit 140 000 logements<sup>6</sup>

On observe donc qu'en 2011, plus de 16% des copropriétés sont considérées comme fragiles, ce qui est conséquent.



**FIGURE 1 : NOMBRE DE LOGEMENTS EN COPROPRIETE DE FAMILLE D<sup>7</sup>**

<sup>3</sup> Chiffres ANAH 2014

<sup>4</sup> Chiffres ANAH 2014

<sup>5</sup> Chiffres Filicom 2011

<sup>6</sup> Etude ANAH 2015

<sup>7</sup> Annexes du plan triennal de mobilisation pour les copropriétés fragiles et en difficulté ([www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr))

*Les copropriétés sont classées en quatre familles selon leur degré de fragilité : A, B, C et D. A étant pour les copropriétés très faiblement propices aux difficultés et D au contraire pour celles au plus fort potentiel de fragilité.*

On remarque, sur cette carte, que dans les grandes villes, les fragilités sont d'autant plus présentes, ce qui est logique car ce sont là où les copropriétés sont les plus nombreuses. Cependant on note qu'aucune zone n'est épargnée, l'ensemble du territoire est concerné. Les services de l'Etat sont désormais conscients du fait qu'une partie du parc privé en copropriété se dégrade et qu'il faut agir pour réduire ce phénomène. Face à l'ampleur de l'enjeu, des nouvelles actions créées par la loi et menées par le syndic sont nécessaires pour observer, repérer, prévenir et traiter les copropriétés, en complément des outils existants.

Les nouvelles dispositions législatives comportent de nombreuses mesures pour prévenir puis pour traiter les phénomènes de déclin des copropriétés. La loi ALUR du 24 mars 2014 veut faire face à cela et a instituée de nombreuses dispositions et outils. En effet, le titre II intitulé « Lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées » est intégralement consacré à cela. L'objectif de ce mémoire est de rendre compte des dernières évolutions relatives à la fonction de syndic, de déterminer si les solutions proposées ont été efficaces ou si au contraire elles n'ont fait qu'ajouter des devoirs au syndic sans réellement apporter une issue satisfaisante. Le syndic peut-il à son niveau prévenir les difficultés d'une copropriété ? Les récentes évolutions permettent-elles au syndic de remplir efficacement les missions qui lui sont confiées ? La transparence totale du syndic peut-elle être un atout pour le bon fonctionnement d'une copropriété ? Les nouveaux dispositifs lancés par la loi ALUR contraignent-ils la fonction de syndic ?

Cela se traduit dans un premier temps par **délivrer davantage d'informations pour plus de transparence sur la gestion de l'état de la copropriété (Partie I)**, puis dans un second temps par la **lutte en elle-même contre les copropriétés en difficulté (Partie II)**, lutte qui s'exprime par une prise de conscience et une volonté de plus en plus marquée au fil du temps.

## **I. Délivrer davantage d'informations pour plus de transparence de la part du syndic sur la gestion et l'état de la copropriété**

L'objectif principal des mesures prises depuis plusieurs années étant de prévenir les copropriétés en difficulté, cela passe tout d'abord par une meilleure identification et une transparence de la part du syndic dans la gestion des immeubles composant le parc français des copropriétés. Une connaissance approfondie et sérieuse des pouvoirs publics grâce aux syndics permettra de détecter les facteurs de fragilités. Dès lors des dispositions pourront être mises en place pour contrer ces futures complications.

Les difficultés d'une copropriété s'installent progressivement sur plusieurs années, il faut donc agir au plus vite, afin d'éviter le déclin d'un immeuble, de ses équipements ou de sa situation financière. La prévention de la dégradation du bâti et des équipements débute lors des votes de travaux en assemblées générales menées par le syndic. Ce sont ces votes qui déclenchent les procédures de rénovation ou d'amélioration de l'immeuble, la prise de ces décisions est donc cruciale et impérative. Or, nombre de ces initiatives nécessitent encore un vote à une majorité parfois difficile à obtenir. Des problèmes de gouvernance du syndic peuvent aussi affaiblir une copropriété, c'est pourquoi la transparence dans le mandat et dans l'administration de l'immeuble est nécessaire, d'où la création par la loi ALUR d'un contrat type et d'un encadrement d'honoraires.

### ***I.1. UN MEILLEUR ENCADREMENT DU SYNDIC PROFESSIONNEL***

#### ***I.1.1. ETABLISSEMENT D'UN CONTRAT TYPE***

A la naissance de la loi fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis le 10 juillet 1965 et de son décret d'application paru en 1967, l'article 29 de ce décret mentionnait un mandat à établir entre le syndic et le syndicat des copropriétaires avec un simple vote à la majorité simple en assemblée générale pour définir les conditions de rémunération et les modalités d'exécution de ce mandat. Ces premières dispositions étaient très légères et laissaient beaucoup de liberté dans les agissements du syndic qui ne disposait d'aucune règle précise notamment vis-à-vis de ses honoraires. De surcroît, une majorité simple est assez facile à obtenir. Très peu de changements de cet article sont observés jusqu'en 2004, où la majorité nécessaire pour approuver le contrat de mandat passe désormais à la majorité absolue<sup>8</sup>. Cependant, il n'existait toujours aucune information concernant les tâches faisant parties des honoraires globales du

---

<sup>8</sup> Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 18 JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

syndic et celles s'ajoutant en complément. Les syndicats de copropriétaires réclamaient alors plus de transparence dans ce domaine et moins d'ambiguïté.

Jusqu'en 2007, aucun texte ne légiférait sur le contrat de syndic de copropriété, si bien que des organismes tels que la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) et la Confédération Nationale des Administrateurs de Biens (CNAB), avec l'avis<sup>9</sup> du Conseil National de la Consommation (CNC), ont présenté des contrats types pour éviter les dérives des honoraires de syndic en détaillant notamment les tâches qui relevaient de la gestion courante et celles relevant de la gestion particulière<sup>10</sup>.

En effet, les tâches faisant partie de la gestion courante sont incluses dans le forfait annuel du syndic et ne doivent pas faire l'objet de règlement en sus par les copropriétaires. Il s'agit par exemple de l'établissement du budget prévisionnel, de la tenue des comptes des copropriétaires, du paiement des factures ou encore de la gestion des travaux d'entretien. Au contraire, les tâches qui font partie de la gestion particulière sont indépendantes des honoraires forfaitaires du syndic et doivent être réglées par les copropriétaires, en plus de leurs charges trimestrielles. Ces tâches correspondent, par exemple, à la gestion de sinistres ou de travaux conséquents. Cependant, aucun texte ne fixait clairement les missions relevant de la gestion courante et celles relevant de la gestion particulière et c'est pourquoi on observait beaucoup de contentieux vis-à-vis de ces frais supplémentaires à la charge du copropriétaire. On notait que certains syndicats percevaient des honoraires sur travaux courants votés avec le budget prévisionnel. Cette pratique était alors totalement anormale car la réalisation et le suivi de ces travaux sont inclus dans les honoraires de gestion courante, donc dans le budget prévisionnel voté tous les ans par l'assemblée générale des copropriétaires. Aussi, d'autres syndicats avaient tendance à proposer un forfait annuel attractif, mais en réalité, nombre de leurs tâches étaient facturées en sus, alors qu'elles auraient dû faire partie des prestations courantes.

Le 19 mars 2010, les recommandations du CNC sont rendues obligatoires par la publication d'un arrêté<sup>11</sup>. Il fixe alors une liste minimale des prestations de gestion courante rentrant dans le forfait annuel et les conditions dans lesquelles les prestations particulières peuvent être facturées<sup>12</sup>. Néanmoins, concernant les tâches de gestion particulière, mis à part le fait que seules celles qui sont mentionnées explicitement comme telles dans le contrat peuvent être facturées, l'arrêté reste silencieux. Ainsi, au-delà de cette liste annexée, le syndic était libre

---

<sup>9</sup> Avis relatif à « l'amélioration de la transparence tarifaire des prestations des syndicats de copropriété », 27 septembre 2007

<sup>10</sup> Mentionné dans l'annexe de l'avis relatif à « l'amélioration de la transparence tarifaire des prestations des syndicats de copropriété », 27 septembre 2007 »

<sup>11</sup> Arrêté du 19 mars 2010 modifiant l'arrêté du 2 décembre 1986 relatif aux mesures de publicité des prix applicables dans certains secteurs professionnels, publié au JORF n°0068 du 21 mars 2010. Cet arrêté est souvent nommé « arrêté Novelli », du nom d'Hervé Novelli, secrétaire d'Etat chargé du commerce à cette époque.

<sup>12</sup> Cet arrêté ajoute aussi quelques obligations au syndic, notamment la souscription des polices d'assurance au nom du syndicat qui doit désormais se faire impérativement avec l'accord de celui-ci.

d'agir à sa guise, au détriment du syndicat de copropriétaires. Il pouvait, par exemple, facturer l'envoi de courriers électroniques.

Il était donc indispensable et impératif de créer un contrat-type permettant ainsi de lever l'ambiguïté qui planait sur certains points et qui pouvait handicaper financièrement les copropriétaires.

Introduit par l'article 55 de la loi ALUR et défini par le décret du 26 mars 2015<sup>13</sup>, le contrat type est désormais obligatoire. Ce décret fixe également une liste non limitative des prestations incluses dans le forfait et une liste limitative des prestations particulières ce qui permet de palier au manquement de l'arrêté de 2010 et par conséquent de mettre un terme aux abus des rémunérations des syndics.

Cette liste limitative des prestations qui ne sont pas comprises dans le forfait comprend six postes spécifiques<sup>14</sup> :

- les prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires.
- les prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division
- les prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres et les prestations relatives aux travaux et études techniques dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965
- les prestations relatives aux litiges et contentieux (hors recouvrement de créances auprès des copropriétaires)
- les autres prestations qui comprennent par exemple l'immatriculation initiale du syndicat ou encore la reprise de la comptabilité des années antérieures.

Le contrat type fixe un plan très précis à suivre qui contient douze points, parmi lesquels les prestations et modalités de rémunération qui sont sans doute les éléments les plus importants.

Entré en vigueur le 2 juillet 2015, il a été toutefois partiellement remis en cause par le Conseil d'Etat le 5 octobre 2016 car il comportait des dispositions illégales<sup>15</sup>. En effet, le contrat de mandat lie le syndic au syndicat des copropriétaires, les copropriétaires seuls ne sont pas parties à ce contrat. Ainsi, les honoraires et frais de syndic doivent être facturés au syndicat des

---

<sup>13</sup> Décret n°2015-342 du 26 mars 2015 définissant le contrat type de syndic de copropriété et les prestations particulières, prévus à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Ce décret est publié au JORF n°0074 du 28 mars 2015.

<sup>14</sup> Annexe 2 « Liste limitative des prestations particulières pouvant donner lieu au versement d'une rémunération spécifique complémentaire issu du décret n°2015-342 du 26 mars 2015.

<sup>15</sup> Conseil d'Etat, 9<sup>ème</sup> – 10<sup>ème</sup> chambres réunies, le 5 octobre 2016, n° 390465

copropriétaires et répartis selon les tantièmes de chaque copropriétaire. Seuls les frais et honoraires listés à l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 peuvent être imputés au copropriétaire seul<sup>16</sup>. Le montant de ces honoraires sera fixé par décret. Or, le contrat-type prévoyait que des frais ou des honoraires supplémentaires susceptibles d'être attribués au seul copropriétaire, à savoir les honoraires de « *conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé* », de « *dépôt d'une requête en injonction de payer* », de « *constitution du dossier transmis à l'auxiliaires de justice* », de « *suivi du dossier transmis à l'avocat* », d' « *opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965)* », de « *délivrance du certificat prévu à l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965* », et de tous les « *frais de délivrance des documents sur support papier* »<sup>17</sup>. Ces honoraires doivent donc inéluctablement être répartis selon les tantièmes généraux des copropriétaires car ils ne sont pas prévus par l'article 10-1.

Grâce à ces évolutions, les abus des syndics sont de plus en plus bannis, les mesures sont relativement efficaces car les copropriétaires sont désormais alertés sur la législation en vigueur. Cependant on observe encore que beaucoup de syndics ne respectent pas le contrat-type obligatoire comme le montre une étude de *60 millions de consommateurs*<sup>18</sup>, où sur 200 contrats analysés, seuls 7% respectent le contrat-type. Il y a donc encore beaucoup de chemin à parcourir. Un rapport d'information<sup>19</sup> en fait un bilan relativement bon, notamment car ce contrat-type est conforme à l'intention du législateur et aussi car il permet véritablement au copropriétaire de comparer les offres des différents syndics.

Le contrat-type permet surtout une régulation des honoraires pratiqués par les syndics, et ainsi un encadrement solide.

### I.1.2. ENCADREMENT DES HONORAIRES DE SYNDIC

Le syndic perçoit des honoraires pour son travail effectué en tant que gestionnaire de copropriété. Ils sont inclus dans les charges générales payées par le syndicat des copropriétaires et font partie du budget annuel prévisionnel voté chaque année. Ces honoraires sont soumis à

---

<sup>16</sup> à savoir « les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour recouvrement d'un créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur » ainsi que « Les honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot. »

<sup>17</sup> Annexe 1 du décret n°2015-342 du 26 mars 2015.

<sup>18</sup> [www.60millions-mag.com](http://www.60millions-mag.com), article « Contrats de syndic : toujours des dérapages tarifaires », le 23 février 2017

<sup>19</sup> Rapport d'information déposé en application de l'article 147-7 du Règlement par la commission des affaires économiques sur la mise en application des titres Ier et II de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et présenté par Mm. Daniel Goldberg et Jean-Marie Tétart, députés.

des obligations dès la publication du décret du 17 mars 1967<sup>20</sup>. L'article 11 de ce décret exige de tous les syndics qu'ils fournissent chaque année à tous les copropriétaires une liste détaillée de l'ensemble des honoraires et des frais prélevés sur le compte du syndicat pour permettre une véritable transparence vis-à-vis des copropriétaires, à savoir :

- les honoraires de base
- les honoraires particuliers
- les honoraires sur travaux
- les honoraires privatifs
- les frais

Cependant, dans un rapport paru en 2012<sup>21</sup>, l'Association des Responsables de Copropriétés (ARC) déplore qu'aucun syndic ne respecte cette obligation et de surcroît, aucune mesure n'est prise pour les sanctionner. Il mentionne également que « des syndics de plus en plus puissants, de moins en moins contrôlés, de moins en moins encadrés et sanctionnés en cas de faute »<sup>22</sup> engendrant donc « la multiplication des dérives ou pratiques contestables et l'insatisfaction des copropriétaires »<sup>23</sup>.

La volonté des pouvoirs publics lors de la rédaction du décret sur le contrat type était d'assurer une parfaite transparence des informations à l'égard du syndicat de copropriétaires, notamment sur les honoraires des syndics. Néanmoins, depuis plusieurs années, et surtout depuis la parution de la loi ALUR, la majorité des syndics a augmenté leurs tarifs. Le rapport d'information sur la mise en application des titres Ier et II de la loi ALUR mentionne que « depuis 2015, les associations de consommateurs et de copropriétaires dénoncent une hausse des tarifs des syndics à la suite des réformes décidées par la loi ALUR »<sup>24</sup>, mais que « les comparaisons en la matière sont difficiles dans la mesure où, à la suite de la publication du décret relatif au contrat type de syndic, le périmètre du forfait a évolué »<sup>25</sup>. Cette loi a donc indéniablement fait croître les honoraires en raison de l'alourdissement de leurs tâches. De plus, avec l'entrée en vigueur du contrat-type et de la parution de la liste des prestations courantes minimum, limitant ainsi leurs prestations hors forfait, les syndics ont pour la plupart été obligés en conséquence d'augmenter leur honoraires de gestion courante.

---

<sup>20</sup> Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

<sup>21</sup> ARC, « La copropriété depuis 25 ans », 20 septembre 2012

<sup>22</sup> ARC, « La copropriété depuis 25 ans », 20 septembre 2012, page 12

<sup>23</sup> ARC, « La copropriété depuis 25 ans », 20 septembre 2012, page 12

<sup>24</sup> Rapport d'information sur la mise en application des titres Ier et II de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, 25 janvier 2017, page 44

<sup>25</sup> Rapport d'information sur la mise en application des titres Ier et II de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, 25 janvier 2017, page 44

La création d'un compte travaux institué par la loi ALUR est également coupable de cette hausse des tarifs. Le syndic devra avoir en charge un nouveau compte bancaire<sup>26</sup>, en plus de tous ceux destinés à chacune des copropriétés qu'il gère.

Actuellement, la profession de syndic est donc à la croisée des chemins. Il s'agit en effet d'un métier assez récent, et pour assurer son modèle économique il devra réussir à établir une légitimité tarifaire, qui pour le moment est contestée, voire même non reconnue. Leurs honoraires doivent être basés sur la qualité de leur service. Même si certains syndics tentent de faire du profit à tout prix, il n'en reste pas moins que la plupart d'entre eux demeurent honnêtes et effectuent leur travail de façon loyale et dans l'intérêt du syndicat des copropriétaires. Ils jouent un rôle important dans la vie de la copropriété et doivent faire preuve d'accessibilité, de réactivité et d'efficacité. On observe cependant que les consommateurs sont de plus en plus réfractaires au paiement des honoraires qu'ils jugent bien souvent excessifs malgré la charge des prestations et les démarches légales de plus en plus conséquentes à respecter pour le syndic.

## ***I.2. DE NOUVEAUX OUTILS ET DOCUMENTS D'INFORMATION A FOURNIR PAR LE SYNDIC DE COPROPRIETE***

### **I.2.1. LE REGISTRE D'IMMATRICULATION DES SYNDICATS DE COPROPRIETAIRES : UNE CHARGE SUPPLEMENTAIRE POUR LE SYNDIC**

Créé par la loi ALUR le 24 mars 2014 et détaillé dans le décret d'application n°2016-1167 du 26 août 2016, le registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires a été institué comme un **outil d'information** utile et pratique pour faciliter la connaissance des pouvoirs publics sur l'état des copropriétés en France. Cet outil est une nouveauté en ce qui concerne les informations délivrées sur les copropriétés. En effet, actuellement aucun dispositif ne permettait d'avoir une telle vue d'ensemble sur la position financière, technique et administrative des copropriétés.

Cette nouveauté s'inscrit dans une volonté générale récente qui constitue pour le syndic à informer davantage les pouvoirs publics de l'Etat et les particuliers.

Le second objectif visé par ce registre d'immatriculation, découlant d'ailleurs du premier, est de permettre la **prévention** contre les dysfonctionnements pouvant survenir, en prenant des mesures pour éviter l'accroissement des copropriétés en difficulté. En ayant connaissance des données administratives et techniques de chacun des immeubles, il sera plus aisé de contrer les défaillances et ainsi agir pour redresser immédiatement les situations en passe de devenir une

---

<sup>26</sup> Article 18 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, modifié par loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 122 (V), II. Alinéa 3.

faiblesse et une lacune pour la gestion de la copropriété. Le syndic, en charge de l'immatriculation, apparaît dans ce dispositif comme un informateur et un « lanceur d'alerte ».

Les établissements publics de l'Etat chargés de la mise en œuvre des politiques de l'habitat et de la lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées auront alors accès à ces données. Ce sont eux qui les analyseront et qui détecteront en amont les éventuels problèmes. Il s'agit notamment de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), qui est un établissement public qui a pour mission d'améliorer le parc des logements privés en France. Sous certaines conditions, l'ANAH peut accorder des aides financières pour la réalisation de travaux dans les copropriétés fragiles. En ayant accès aux données du registre créé et mis à jour par le syndic, elle va pouvoir exécuter plus facilement sa mission. Ce nouveau dispositif fait évoluer la fonction du syndic en lui incombant une charge supplémentaire de travail.

Avant tout, l'ensemble des copropriétés n'est pas concerné par cette mesure. En effet, l'immatriculation des syndicats de copropriétaires ne sera obligatoire que pour les copropriétés à destination totale ou partielle d'habitation.

Ce registre d'immatriculation sera dématérialisé, les informations seront à renseigner directement sur un site internet<sup>27</sup> par le biais d'un compte de télédéclarant. Pour cela, seuls les syndicats de copropriété, les administrateurs provisoires, les mandataires ad hoc et les notaires seront habilités à posséder un compte. C'est l'ANAH qui est désignée teneur du registre d'immatriculation à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2016. Elle aura pour mission d'assurer la gestion du traitement automatisé des données.

On peut comparer ce registre national des copropriétés avec le registre du commerce et des sociétés (RCS) qui centralise lui aussi un certain nombre d'informations à propos des entreprises. En revanche pour le RCS, les informations sont publiques et ce registre est tenu par les greffes des Tribunaux de commerces, et non par les chefs d'entreprise eux-mêmes. Les syndicats de copropriétaires ne sont pas des entreprises commerciales et on pourrait s'inquiéter de la naissance d'une éventuelle taxe qui permettrait à l'ANAH de récolter des fonds afin d'avoir les moyens de remplir sa mission. Elle serait alors à la charge des syndicats et donc fatalement répercutée sur les charges de copropriété. A cela s'ajoute l'atteinte à la confidentialité des données de propriétés privées. On sait que les données sont de plus en plus précieuses et on peut redouter qu'elles servent à des fins commerciales.

La loi du 24 mars 2014 a prévu une mise en place échelonnée de cette mesure, ce qui permet notamment au syndic (car ce seront le plus souvent lui qui sera chargé d'effectuer cette déclaration de renseignement) de s'organiser progressivement afin d'intégrer cette charge

---

<sup>27</sup> <https://www.registre-coproprietes.gouv.fr/>

supplémentaire de travail dans leur missions quotidiennes. Plusieurs délais ont été définis selon le nombre de lots de la copropriété :

- le 31 décembre 2016 pour les copropriétés de plus de 200 lots
- le 31 décembre 2017 pour les copropriétés de 50 à 200 lots
- le 31 décembre 2018 pour les copropriétés de moins de 50 lots

Même si elles ne représentent pas la majeure partie des copropriétés, celles possédant plus de 200 lots n'ont disposées que de très peu de temps pour l'immatriculation. En effet la date limite pour l'immatriculation de ces copropriétés était le 31 décembre 2016, or le contenu définitif des informations à fournir n'a été annoncé que le 26 août 2016 par décret et le site internet n'a été mis en place que le 2 novembre 2016.

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017, les nouvelles copropriétés qui verront le jour devront obligatoirement être immatriculées par le notaire. Le décret d'application du 26 août 2016<sup>28</sup> vient fixer les modalités de cette nouvelle disposition.

Les informations à délivrer sont divisées en plusieurs catégories :

- identification de la copropriété : nom, adresse, références cadastrales, date du RC, nombre de lots, etc.
- procédures administratives et judiciaires en cours : arrêté relevant du Code de la santé publique, arrêté de péril sur les parties communes, arrêté sur les équipements communs, mandat ad hoc, ordonnance de carence.
- données financières : dates du mandat de syndic, date de l'AG approuvant les comptes de l'exercice clos, montant des charges, montant des charges pour travaux exceptionnels, dettes fournisseurs, montant des impayés par les copropriétaires, nombre de copropriétaires en situation d'impayé, montant du fonds de travaux
- données techniques : période de construction du ou des bâtiments, type de chauffage, nombre d'ascenseurs, étiquette énergétique du ou des bâtiments.

Ces données vont permettre d'établir un panorama de l'état du parc des copropriétés en France, d'établir des statistiques, et ainsi de pouvoir anticiper les faiblesses à venir en planifiant des actions adaptées. L'objectif final est vraiment d'empêcher le développement des copropriétés en difficulté.

On peut cependant se poser la question de l'efficacité de cette mesure. Les informations mentionnées dans ce registre sont déjà connus par les syndics, or le fait de les regrouper sous forme de registre ne permettra pas forcément un regard neuf sur les problèmes à déceler, tout du moins du point de vue du syndic.

---

<sup>28</sup> Décret n°2016-1167 du 26 août 2016 relatif au registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires

Les informations contenues dans ce registre peuvent être consultées dans leur ensemble par les notaires et les services de l'Etat (établissements publics en lien avec les politiques de l'habitat et les collectivités territoriales), et plus restrictivement par les syndicats et les administrateurs provisoires. En effet, ces deux derniers peuvent uniquement consulter les informations relatives aux syndicats de copropriétaires dont ils sont les représentants légaux.

Concernant la consultation par les notaires, il est nécessaire qu'ils aient accès de façon large aux informations mentionnées à l'article L. 711-2, II, 1<sup>o29</sup>, à raison de leurs attributions et pour les besoins exécutifs des missions qui leur sont confiées.

Concernant les tiers, ils n'ont accès qu'à certaines données (le nom du syndic et le nombre de lots ne sont pas disponibles). Ainsi, l'objectif de meilleure connaissance du parc immobilier sous statut de copropriété est atteint grâce à cet outil, mais uniquement pour le teneur du compte, le grand public ne pouvant accéder qu'à certaines données et quelques statistiques publiées sur le site.

Trois ans après la mise en application de la loi ALUR, les premiers bilans peuvent être établis, nous avons pu observer les aspects positifs et négatifs de cette mesure. Le rôle du syndic n'a pas évolué par le biais de cette mesure, cela lui incombe seulement une charge supplémentaire de travail. Il est simplement chargé d'ajouter les informations au registre et de les mettre à jour annuellement.

#### Sanctions en cas d'absence d'immatriculation par le syndic

Si le syndic n'effectue par les démarches nécessaires pour l'immatriculation de la copropriété dont il est responsable il s'expose dans un premier temps à une mise en demeure de la part de l'ANAH, d'un des copropriétaires ou de toute autre personne ayant un intérêt. Par la suite, si dans le mois suivant cette mise en demeure le syndic ne s'exécute pas, l'ANAH peut alors lui appliquer une astreinte hebdomadaire de 20€ par lot de copropriété.

Un autre outil est également né de la loi ALUR pour faciliter la publicité des informations. Il s'agit de la fiche synthétique.

#### I.2.2. LA FICHE SYNTHETIQUE : UN DEVOIR DE PLUS POUR LE SYNDIC

La loi ALUR a instauré un deuxième outil d'information en copropriété, cette fois-ci à destination des acheteurs : la fiche synthétique. Prévue par l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 ajouté par la loi ALUR en 2014. Le contenu de cette fiche a été fixé par le décret n°2016-1822 du 21 décembre 2016.

La rédaction de cette fiche est à la charge du syndic qui doit effectuer une mise à jour chaque année. Elle doit être mise à la disposition des copropriétaires. Lors d'une vente, elle est jointe à la promesse de vente afin d'informer le futur acheteur des informations concernant l'état et la

---

<sup>29</sup> A savoir : le nom, l'adresse, la date de création du syndicat, le nombre et la nature des lots qui composent la copropriété et le nom du syndic.

gestion de la copropriété. Par cette mesure, le rôle du syndic est à nouveau renforcé sur la délivrance d'informations.

Comme pour le registre national d'immatriculation, l'échéance de mise en place varie selon le nombre de lot à savoir :

- le 31 décembre 2016 pour les copropriétés de plus de 200 lots
- le 31 décembre 2017 pour les copropriétés de 50 à 200 lots
- le 31 décembre 2018 pour les copropriétés de moins de 50 lots

Tout comme pour le registre, cette mesure ne s'applique qu'aux syndicats administrant des immeubles à destination totale ou partielle d'habitation. La fiche synthétique mentionne :

- l'identification de la copropriété
- l'identité du syndic ou de l'administrateur provisoire
- l'organisation juridique de la copropriété
- les caractéristiques techniques de la copropriété
- les équipements de la copropriété
- les caractéristiques financières de la copropriété

Etant donné que cette fiche regroupe l'ensemble des informations contenues dans le registre d'immatriculation, elle peut en être extraite directement à partir de ce dernier.

La fiche synthétique peut être communiquée à tout moment aux copropriétaires sur simple demande auprès du syndic ou lors de la vente d'un lot.

Pour la réalisation de cette prestation, le syndic perçoit des honoraires qui sont compris dans son forfait global.

**LE REGISTRE DES COPROPRIETES**

**FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE**  
Immatriculation de la copropriété  
générée à partir des données mises à jour le 06/01/2017

**IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE**

Nom d'usage de la copropriété	SYNDICAT PRINCIPAL		
Adresse de référence de la copropriété	[REDACTED]		
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété	Sans objet		
Date d'immatriculation	Numéro d'immatriculation	[REDACTED]	
Date du règlement de copropriété	N° SIRET du syndicat de copropriétaires	[REDACTED]	

**IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL**

Représentant légal de la copropriété	[REDACTED]		
Agissant dans le cadre	d'un mandat de syndic		
Adresse	[REDACTED]		
Numéro de téléphone	[REDACTED]		

**ORGANISATION JURIDIQUE**

Type de syndicat	Syndicat principal		
Si le syndicat est un syndicat secondaire	Sans objet		
Spécificités	<input type="checkbox"/> Syndicat coopératif <input type="checkbox"/> Résidence service		

**IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE**

Nombre de lots	[REDACTED]
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	[REDACTED]
Nombre de bâtiments	[REDACTED]
Période de construction des bâtiments	[REDACTED]

**EQUIPEMENTS**

Type de chauffage	<input checked="" type="checkbox"/> individuel <input type="checkbox"/> collectif - chauffage urbain <input type="checkbox"/> collectif hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte - chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte hors chauffage urbain
Nombre d'ascenseurs	0

**CARACTERISTIQUES FINANCIERES**

Date de début de l'exercice clos	[REDACTED]
Date de fin de l'exercice clos	[REDACTED]
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	[REDACTED]
Charges pour opérations courantes	[REDACTED]
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	[REDACTED]
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	[REDACTED]
Montant des impayés par les copropriétaires	[REDACTED]
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €	[REDACTED]
Montant du fonds de travaux	[REDACTED]
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	Oui

Fiche délivrée par le registre national des copropriétés le [REDACTED] sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.

FIGURE 2 : APERÇU DE LA FICHE SYNTHETIQUE EXTRAITE A PARTIR DU REGISTRE D'IMMATRICULATION DES SYNDICATS DE COPROPRIETAIRES<sup>30</sup>

On peut voir sur cet aperçu les différentes catégories d'informations qui sont renseignées dans cette fiche.

Cette nouvelle tâche incombée au syndic ne change que très peu sa fonction, elle est dans la continuité du registre des copropriétés. Il est le livreur de l'information.

Il existe également un autre document qui doit être fourni et rédigé par le syndic au potentiel acquéreur lors de la vente d'un lot : l'état daté. Ce document comporte des informations permettant au futur acquéreur de connaître la situation financière et les travaux en cours ou à venir pour la copropriété. L'acheteur connaît ainsi les charges courantes dont il devra s'acquitter, et il peut alors mieux évaluer les dépenses que cet achat va engendrer. Si ses moyens sont trop faibles il prendra conscience qu'il ne pourra pas assumer le paiement de charges courantes, ce qui évitera à la copropriété d'être en déséquilibre financier.

La loi ALUR a prévu que seuls les copropriétaires concernés par l'établissement de l'état daté doivent recourir au paiement du syndic pour cette tâche.

La loi impose de délivrer plus d'informations, de donner un maximum de renseignements aux particuliers, aux services publics de l'Etat mais cela peut s'avérer être à double tranchant. A force d'accumuler une abondance d'informations, il ne faudrait pas que celles qui sont essentielles et intéressantes soient noyées dans la masse.

<sup>30</sup> Site internet <https://www.registre-coproprietes.gouv.fr>

Toutes ces données sont dématérialisées pour beaucoup notamment par le biais du registre national des copropriétés, néanmoins la totalité des archives et les documents permanents tels que les contrats et les PV d'assemblées générales demeurent toujours sous format papier.

### I.2.3. L'ACCES EN LIGNE AUX DOCUMENTS : VERS LA FIN DU PAPIER ?

L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 qui a été modifié par la loi ALUR a intégré un nouvel élément proposant la possibilité d'extranet pour les copropriétés. Il est désormais obligatoire pour les syndicats de proposer en assemblée générale la mise en place d'un accès en ligne sécurisé afin de permettre un accès aux documents dématérialisés relatif à la gestion de la copropriété. Cette nouvelle mesure permettra ainsi à l'ensemble des copropriétaires de pouvoir prendre connaissance des informations qu'ils souhaitent à n'importe quel moment mais également de faire des économies sur les impressions papiers.

Les copropriétaires pourront également accéder à certaines données du registre d'immatriculation de leur immeuble. Cet accès est différencié selon la nature des documents mis à la disposition des membres du syndicat ou de ceux du conseil syndical.

La loi ALUR a donc favorisé l'accès à la documentation relative à la gestion de la copropriété. Ces documents peuvent désormais être disponibles et consultables à tout moment sur un site internet sécurisé. Cela permet aux copropriétaires d'être mieux informés et plus impliqués dans la vie de l'immeuble.

Cette mesure est importante car elle a d'une part un intérêt écologique, mais d'autre part un intérêt économique pour les copropriétaires. Les syndicats pourront ainsi faire des économies d'impression, de frais postaux etc. Cela aura donc un impact bénéfique sur les charges de copropriété.

La loi ALUR a également proposé la solution de la voie électronique pour l'envoi des convocations aux assemblées générales.

### ***I.3. LES ASSEMBLEES GENERALES, CONDUITES PAR LE SYNDIC MAIS EN CONCERTATION AVEC LE CONSEIL SYNDICAL***

L'assemblée générale permet de prendre les décisions concernant la copropriété. Elle doit être tenue au minimum une fois par an. Le syndic doit organiser l'ensemble des démarches pour réaliser cette assemblée générale. Il doit dans un premier temps convoquer individuellement chaque copropriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception, en mentionnant l'ordre du jour prévu lors de cette AG. L'ordre du jour et un document qui mentionne l'ensemble des questions ou sujets qui devront faire l'objet d'un vote. A l'origine, le syndic rédigeait seul

l'ordre du jour, mais depuis le décret du 20 avril 2010<sup>31</sup>, est née l'obligation pour le syndic de désormais élaborer l'ordre du jour en concertation avec le conseil syndical, cela permet d'intégrer davantage les attentes des copropriétaires. Il est important pour la vie de la copropriété que le syndic ne soit pas le seul à être à l'initiative des propositions en assemblées générales, des travaux éventuels à entreprendre, des actions quelconques à faire pour faire fonctionner correctement l'immeuble. Ne visitant l'immeuble que quelques fois par an, il ne peut pas se rendre compte des difficultés rencontrées par les habitants et demeurent étranger à leur vie quotidienne en copropriété.

Dans un arrêt en date du 3 décembre 2015<sup>32</sup>, la Cour de cassation rappelle, qu'une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale ne peut donner lieu à une prise de décisions de la part des copropriétaires. En l'espèce, le mandat d'un syndic bénévole n'a pas été renouvelé lors de l'assemblée générale. Les autres copropriétaires ont alors désigné un copropriétaire à ces fonctions, pour 3 mois, afin que ce dernier convoque une nouvelle assemblée pour la nomination d'un syndic professionnel. Pour rappel, l'assemblée générale ne peut valablement délibérer que sur les questions qui sont inscrites à l'ordre du jour.

Depuis le 24 octobre 2015, les courriers qui doivent être adressés aux copropriétaires en recommandé (convocation aux AG et aussi mise en demeure) peuvent être envoyés en lettre recommandées électroniques). Cette mesure permet une économie des charges de copropriété et semble aller dans le sens de l'économie. Il ne s'agit cependant pas d'une obligation.

Le changement le plus important touchant de près le déroulement des assemblées générales est l'assouplissement des majorités. C'est l'une des mesures issues de la loi ALUR qui va permettre de prévenir les dysfonctionnements d'une copropriété. Cela s'accompagnera de plusieurs autres outils et dispositifs, créés ou modifiés par cette loi, qui donneront lieu à des avancées certaines en matière de lutte contre les copropriétés en difficulté.

---

<sup>31</sup> Décret n°2010-391 du 20 avril 2010. Il s'agit du décret d'application de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

<sup>32</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ. 3 décembre 2015, n° 14-25583

## **II. Le rôle du syndic dans la lutte contre les copropriétés en difficulté : une prise de conscience et une volonté de plus en plus marquée au fil du temps**

Les récentes évolutions législatives et particulièrement la loi ALUR s'inscrivent dans une volonté de lutte contre les copropriétés en difficulté, et d'instituer le syndic comme nouvel acteur de cette lutte. Les législateurs veulent offrir aux copropriétés fragiles la possibilité de se relever et à celles en difficultés de quitter cet état. La loi ALUR a notamment créé un livre VII dans le Code de la construction et de l'habitation (CCH) intitulé 'Immeubles relevant du statut de la copropriété ».

La section 2 du chapitre II de la loi du 10 juillet 1065, intitulée « Dispositions particulières aux copropriétés en difficultés » démontre que dès le début, la question de la dégradation des syndicats de copropriétaires soucie le législateur. Cette section ne montre cependant pas de solutions anticipatives mais plutôt des issues pour soigner l'état de difficulté. Or, le syndic peut déjà à son niveau agir préventivement.

On observe depuis plusieurs années un regain de difficultés. En effet, un rapport<sup>33</sup> remis en 2012 faisait état que 5 à 15% des copropriétés se trouvaient dans un état fragile, qui est d'autant plus accentué avec la crise économique. Les copropriétaires ont du mal à payer leur charges et mette ainsi en péril les finances du syndicat. Le syndic étant le premier intermédiaire des copropriétaires, il joue un rôle de conseil et doit s'impliquer sans ménagement dans la lutte contre les difficultés des copropriétés.

On qualifie de copropriété en difficulté une copropriété dont l'équilibre financier n'existe plus et dont les travaux de conservation du bâti ne peuvent plus être réalisés par manque de trésorerie.

En effet, avant d'être réellement en difficulté, une copropriété manifeste certains problèmes<sup>34</sup> tels que :

- Un montant d'impayés de charges qui s'accumulent
- Retard dans le paiement des fournisseurs
- Des charges trop élevées pour les copropriétaires
- Des travaux non exécutés alors qu'ils étaient prévus
- L'état des parties communes qui se dégrade

---

<sup>33</sup> Rapport intitulé « La copropriété depuis 25 ans » paru le 20 septembre 2012 par l'ARC.

<sup>34</sup> Article de Le Monde économie, « Copropriétés en difficulté : les signes qui doivent vous alerter », 29 novembre 2015

En repérant ces désordres, il est déjà possible d'agir. En effet, parmi les causes de ces difficultés on trouve par exemple un immeuble trop ancien consommant trop d'énergie et ainsi augmentant le montant des charges, ou encore des impayés de charges qui ne sont pas traités à temps et qui s'accumulent donc très rapidement. C'est pour cela que les législateurs ont vraiment mis l'accent sur la prévention dans la loi ALUR en apportant une réelle proposition avec le titre II « Lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées ». Le dicton « mieux vaut prévenir que guérir » prend ici tout son sens et c'est sur cette base que les dispositions ont été pensées.

Le syndic étant en charge de la gestion de la copropriété, c'est donc à lui que revient la gestion des prémices des complications. Les nouvelles dispositions lui imposent donc de nouvelles tâches techniques préventives mais également des nouveaux outils administratifs à mettre en place.

## *II.1. DISPOSITIONS TECHNIQUES PREVENTIVES MENEES PAR LE SYNDIC*

Le syndic joue un rôle important dans la sauvegarde d'une copropriété en bonne santé de par sa position lors des dispositions dites « techniques ». Il s'agit de mesures pratiques qui assurent en amont le bon fonctionnement de la copropriété et évite ainsi toute dégradation du bâti ou des finances. Cela concerne donc dans un premier temps le recouvrement des charges qui permet de rétablir rapidement l'équilibre financier lorsque les démarches sont faites dans un délai raisonnable. Les travaux et leur planification sont également un sujet que le syndic doit conduire efficacement pour veiller à la conservation de l'immeuble.

### II.1.1. LE RECOUVREMENT DES CHARGES ET LE ROLE DU SYNDIC

Les charges de copropriété sont les dépenses engagées pour le bon fonctionnement et l'entretien de la copropriété<sup>35</sup>. Ces dépenses sont prévues dans le budget prévisionnel voté chaque année en assemblée générale à la majorité simple et incombent aux copropriétaires. On distingue deux types de charges : celles « entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot »<sup>36</sup> et celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes »<sup>37</sup>. Les charges générales correspondent aux frais liés à l'administration, l'entretien et la conservation de l'immeuble. L'ensemble des copropriétaires doit participer à ces charges à hauteur de leur quote part. En revanche concernant les charges spéciales, seuls les copropriétaires qui sont concernés par les frais qu'elles concernent devront s'en acquitter.

---

<sup>35</sup> Article 10 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>36</sup> Article 10 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>37</sup> Article 10 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

En général, ces charges sont réclamées sous forme d'appel de fonds trimestriels, elles sont alors égales à un quart du budget prévisionnel.

Il y a eu très peu, voir quasiment aucune évolution concernant les charges depuis la version initiale de la loi du 10 juillet 1965 et sur le rôle du syndic dans le recouvrement de celles-ci. On note simplement que depuis la loi SRU en 2000, tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 doit obligatoirement comporter les éléments pris en compte et la méthode de calculs permettant de fixer les quotes parts et la répartition des charges. Pour procéder à la modification de la répartition de ces charges, il faut l'unanimité en assemblée générale.

Le paiement des charges par les copropriétaires est indispensable pour conserver une bonne gestion et un équilibre financier au sein de la copropriété.

Or, entre 2004 et 2014, on a observé une hausse de 38%<sup>38</sup> du nombre de procès à l'encontre des copropriétaires défaillants. Cela dit, 30 000 procédures pour environ 7 millions de logements en copropriété, cela représente une très faible proportion (0,43%).

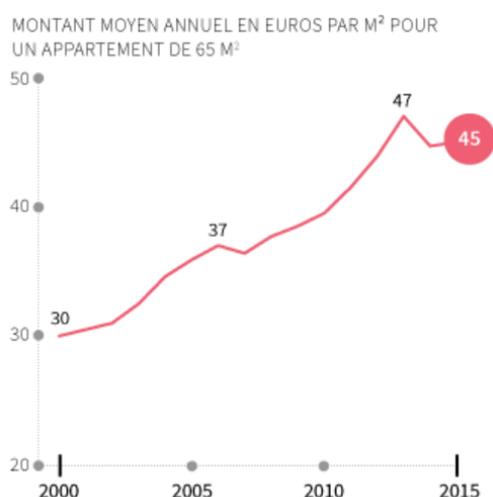


FIGURE 4 : EVOLUTION DES CHARGES DE COPROPRIETE<sup>39</sup>

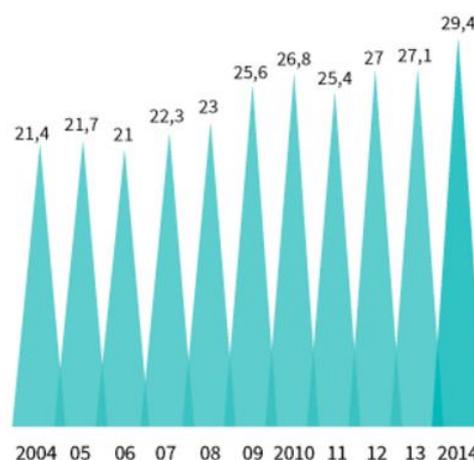


FIGURE 3 : NOMBRE DE CONTENTIEUX POUR NON PAIEMENT DES CHARGES, EN MILLIEMES<sup>39</sup>

Si des défauts de paiements de l'un des copropriétaires sont observés, le syndic engage alors une procédure permettant le recouvrement des sommes impayées. Son rôle est déterminant dans cette démarche, il ne doit pas tarder à l'entreprendre s'il ne veut pas voir la situation s'aggraver. L'objectif est d'agir vite pour de ne pas mettre la copropriété en difficulté en raison d'un déséquilibre financier.

<sup>38</sup> Indicateur publié par le ministère de la justice en janvier 2016. 29 440 procès en 2014 contre 21 400 en 2004.

<sup>39</sup> Sources : ANAH, ministère de la justice, association des responsabilités de copropriété

Dans un premier temps, le syndic relance le copropriétaire défaillant par une simple lettre de rappel en lui mentionnant que la date de paiement des charges est dépassée et qu'à défaut de paiement, une procédure de recouvrement pourra être lancée à son encontre. L'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception est l'étape suivante si le copropriétaire n'a toujours pas payé ses charges. Si le copropriétaire souhaite étaler sa dette il peut convenir d'un accord avec le syndic. En revanche, si cet impayé demeure malgré les lettres de relance, alors le syndic doit procéder à la mise en demeure du copropriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou par courrier électronique<sup>40</sup>. A partir de ce moment, le copropriétaire a 30 jours pour régler sa dette. La mise en demeure marque la fin d'une issue amiable et la genèse d'un contentieux.

A propos des frais liés à cette phase pré-contentieuse, la loi SRU du 13 décembre 2000 puis la loi du 13 juillet 2006 sont venues modifier l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 en instituant un article 10-1 qui mentionne que le copropriétaire défaillant devra supporter les frais dits « nécessaires », à savoir les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure.

La phase contentieuse débute par l'engagement d'une procédure devant le juge par le syndic. La loi SRU du 13 décembre 2000 a ouvert une procédure spéciale, simple et rapide pour les impayés de charges, uniquement si ceux-ci concernent des charges courantes. En effet l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, créé par la loi SRU permet de saisir le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé pour obtenir la condamnation du copropriétaire défaillant au paiement de l'intégralité des provisions de l'exercice en cours. Le juge vérifie au préalable que le budget a bien été voté avant le début de l'exercice et que les charges réclamées étaient effectivement prévues dans celui-ci. Cela permet au syndic de palier rapidement aux problèmes d'impayés grâce à cette mesure obligeant le payeur défaillant à réparer son manquement financier.

Dans le cas d'impayés sur des charges autres que courantes, le syndic doit user des procédures classiques de recouvrement. La juridiction compétente sera déterminée selon la somme impayée.

Au terme du jugement, le copropriétaire défaillant peut être condamné :

- au versement des charges impayées,
- au paiement d'intérêts de retard au taux légal (ces intérêts courent à compter de la mise en demeure),
- au versement d'indemnités complémentaires au versement d'intérêts de retard en application d'une clause pénale si celle-ci est prévue par le règlement de copropriété. Ces pénalités peuvent être réduites par le juge s'il les considère comme excessives.

---

<sup>40</sup> Article 19-2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Le rôle du syndic est essentiel lors de la procédure de recouvrement, cela fait partie de ses missions, sa responsabilité peut alors être engagée par le syndicat de copropriétaires s'il n'a pas fait le nécessaire concernant les impayés de charges d'un copropriétaire défaillant. Il peut agir en justice contre celui-ci sans l'accord du syndicat, cette décision devra simplement être ratifiée lors de la prochaine assemblée générale.

#### II.1.2. L'ENTRETIEN COURANT ET LES TRAVAUX

L'entretien courant et la réalisation des travaux sont la clef d'une copropriété en bonne santé. La dégradation du bâti doit être anticipée au maximum en prenant soin de régler les légers désordres dès leur apparition. Le syndic a la charge de sélectionner les entreprises à contacter pour la réalisation de ces entretiens réguliers ou travaux ponctuels. Il doit effectuer plusieurs visites de l'immeuble de façon périodique afin de vérifier et détecter les éventuels problèmes d'entretien ou la nécessité de réaliser des travaux un peu plus importants permettant la sauvegarde de l'immeuble. Ces visites sont comprises dans le forfait annuel<sup>41</sup>, néanmoins ni le nombre ni la durée de celles-ci sont mentionnées dans cet article, le syndic reste donc très libre sur ce choix.

Le 13 décembre 2000, la loi SRU<sup>42</sup> modifie l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 en y intégrant l'obligation pour le syndic d'établir un carnet d'entretien et de le tenir à jour<sup>43</sup>. Le carnet d'entretien répertorie l'ensemble des données techniques sur la maintenance et les travaux effectués dans l'immeuble. Il permet d'avoir une vision d'ensemble et un suivi sur la situation de celui-ci. Un décret<sup>44</sup> vient fixer le contenu du carnet d'entretien. Il doit contenir :

- l'adresse de l'immeuble
- l'identité du syndic
- les références des contrats d'assurances de l'immeuble souscrits par le syndicat des copropriétaires, ainsi que la date d'échéance de ces contrats
- l'année de réalisation des travaux importants (ravalement des façades, réfection des toitures, remplacement de l'ascenseur, de la chaudière, ainsi que l'identité des entreprises ayant réalisé ces travaux)
- la référence des contrats d'assurance dommages ouvrage souscrits
- les références des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs, accompagné de la date d'échéance de ces contrats

---

<sup>41</sup> Article 7.1.1 du Décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 définissant le contrat type de syndic de copropriété et les prestations particulières, prévus à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>42</sup> Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains

<sup>43</sup> Article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

<sup>44</sup> Décret n°2001-477 du 30 mai 2001 fixant le contenu du carnet d'entretien de l'immeuble prévu par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis



d'un plan pluriannuel de travaux afin d'échelonner et d'organiser tout ce qui a été détecté dans ce diagnostic.

Dans ce domaine de gestion, le syndic poursuit un rôle d'exécutant, qui n'a pas évolué avec les récentes lois et décrets.

### II.1.3. LE FONDS TRAVAUX

La création du fond de travaux, introduite par l'article 10 (modifié par la loi ALUR) de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, répond à une logique d'anticipation, qui force l'épargne collective afin d'appréhender plus sereinement le financement des travaux, qu'ils soient prévus ou imprévus.

Auparavant, les syndics avaient uniquement pour obligation de proposer tous les 3 ans en assemblée générale la constitution d'une avance sur travaux<sup>45</sup>, mais les copropriétaires étaient peu enthousiastes à l'idée de verser de l'argent sans savoir quand ni comment il serait utilisé.

Cette nouvelle mesure consiste à créer un fonds qui sera alimenté par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant, fixé par l'assemblée générale ne pourra être inférieur à 5% du budget prévisionnel de la copropriété. Le fond de travaux fait son entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et est obligatoire pour les copropriétés de plus de 5 ans. Jusqu'alors, les travaux étaient entrepris avec la trésorerie de la copropriété, mais parfois les copropriétaires étaient confrontés du jour au lendemain à des dépenses considérables urgentes qu'ils ne pouvaient pas toujours assumer, ce qui engendrait de nombreux impayés.

Les petites copropriétés (moins de dix lots) peuvent s'exempter à la création du fonds de travaux en votant à l'unanimité en assemblée générale ainsi que celles dont le DTG fait apparaître qu'il n'y aura pas de travaux à réaliser dans les dix prochaines années.

Le rôle du syndic sera d'inciter les copropriétaires à faire voter l'ouverture de ce fonds de travaux (s'il s'agit d'une copropriété de moins de 10 lots) ou de mettre des sommes plus élevée que le minimum légal (5%) du budget prévisionnel annuel. En effet, certains gros travaux comme un changement de chaudière sont très coûteux et les 5% minimum seront insuffisants.

L'anticipation apparaît comme la meilleure alliée des trésoreries des copropriétés. Un autre outil a été mis en place pour permettre aux copropriétés de mieux planifier leurs travaux : le diagnostic technique global.

### II.1.4. LE DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

Le diagnostic technique global fait également partie des nouveautés apportées par la loi ALUR. Il a pour but de déterminer les améliorations énergétiques et les travaux à prioriser pour l'immeuble. Il va aussi fournir des informations aux copropriétaires sur la situation générale du

---

<sup>45</sup> Introduit par la loi n°94-624 du 24 juillet 1994, modifiant l'article 18 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

bâti ce qui va leur permettre d'envisager éventuellement un plan pluriannuel des travaux. Il fait partie d'un outil permettant de lutter contre les copropriétés en difficultés car il permettra de programmer la réalisation de travaux nécessaires et d'apporter l'ensemble des données techniques du bâti.

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017, les nouvelles mises en copropriétés dans des immeubles de plus de 10 ans devront obligatoirement faire l'objet d'un DTG. En revanche, pour les autres, le syndic devra proposer en assemblée générale la réalisation de ce diagnostic, cette décision sera votée à la majorité simple<sup>46</sup>. Le syndic intervient uniquement dans la phase de proposition du DTG, ensuite ce sont des professionnels qui effectuent le travail.

Cette mesure n'est pas très bien perçue par les ménages aux revenus modestes mais c'est une évolution pourtant essentielle à la réalisation d'économies d'énergie.

Le contenu du DGT a été fixé par décret<sup>47</sup>, il doit contenir :

- « Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble
- Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au regard du code de la construction et de l'habitation. »
- « Un diagnostic de performance énergétique ou un audit énergétique de l'immeuble
- Une évaluation sommaire du coût ainsi que la liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble (notamment sur les dix prochaines années) »

Le syndic ne peut pas forcer la réalisation de ce DGT mais peut fortement inciter les copropriétaires à le voter favorablement.

Grâce à ces dispositifs techniques, le syndic peut tout mettre en œuvre pour veiller à la bonne conservation de l'immeuble.

Ces outils dits « techniques » sont couplés avec des outils administratifs, conduit par le syndic, de près ou de loin, qui vont pour certains avoir pour but d'anticiper les désordres et d'autres en revanche qui seront de l'ordre du redressement.

## ***II.2. LES OUTILS ADMINISTRATIFS POUR PREVENIR OU GUERIR LES DIFFICULTES DES COPROPRIETES***

Les outils administratifs sont des dispositifs légaux permettant d'une part d'éviter l'apparition des difficultés dans une copropriété, mais aussi de les traiter. La loi ALUR a facilité

---

<sup>46</sup> Article 24 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>47</sup> Décret n°2016-1965 du 28 décembre 2016 relatif aux modalités de réalisation du diagnostic technique global des immeubles à destination partielle ou total d'habitation relevant du statut de la copropriété

considérablement la prise de certaines décisions en assemblées générales (notamment celles concernant les travaux), permettant au syndic de voir les résolutions votées favorablement et de pouvoir ainsi entreprendre les démarches pour les mettre en œuvre. La place et les missions du syndic lors des mesures de redressement n'ont cependant pas beaucoup évolué.

#### II.2.1. L'ASSOULISSEMENT DES MAJORITES : FACILITER LA REALISATION DES TRAVAUX

Depuis plusieurs années, on observe un assouplissement des majorités nécessaires pour les votes en assemblée générale. L'objectif premier étant de faciliter la prise de décision, et notamment avec l'introduction de la transition énergétique de la loi ALUR, celles concernant la réalisation de travaux de rénovation ou d'amélioration de l'immeuble. En effet, le taux d'absentéisme aux assemblées générales étant souvent assez élevé, cela peut bloquer certains votes.

Par les modifications successives de cette loi, le législateur a eu la volonté de concilier le droit de propriété individuel et l'intérêt collectif de la copropriété. A cela s'ajoute également la volonté d'empêcher les blocages qui peuvent être nuisible au bon déroulement des actions quotidiennes permettant la sauvegarde de l'immeuble. On note également qu'un taux d'absentéisme élevé gêne les votes en AG, c'est pourquoi le législateur a eu tendance à faciliter les prises de décision des copropriétaires par des abaissements successifs des seuils de majorité, ce qui tend à favoriser l'intérêt collectif de la copropriété, notamment dans un but de préservation ou d'amélioration de l'immeuble.

Les règles de majorités au sein de l'assemblée générale des copropriétaires sont les suivantes :

- Majorité simple (article 24) : majorité des copropriétaires présents ou représentés
- Majorité absolue (article 25) : majorité de l'ensemble des copropriétaires
- Double majorité ou majorité renforcée (article 26) : majorité de l'ensemble des copropriétaires et représentant au moins 2/3 des voix.
- Unanimité

Voici un tableau représentant les différents abaissements de majorités nécessaires pour certaines décisions en assemblées générales<sup>48</sup> :

X : majorité nécessaire en vigueur      X : majorité nécessaire obsolète

Exemple de décisions votées en assemblée générale	Majorité nécessaires pour adopter la décision				Commentaire
	Majorité art.24	Majorité art.25	Majorité art.26	Unanimité	
Travaux visant à assurer la sécurité des biens		X (2010) Avec recours à l'article 25-1	X		
Cession des droits à construire		X (2009)	X		
travaux d'accessibilité aux personnes handicapées	X	X			
Travaux d'économie d'énergie sur parties communes	X (2014)	X (2010)	X		
Compte bancaire séparé	X (2014)	X (sauf dérogation à la majorité art. 25)			Notion de compte bancaire séparé introduite par la loi SRU en 2000)
Travaux d'amélioration		X (2014)	X		
Contrat d'individualisation de l'eau		X (2014)	X (2000)		Notion de compte bancaire séparé introduite par la loi SRU en 2000)

<sup>48</sup> Tableau créé à l'aide des différentes versions de la loi du 10 juillet 1965

Surélévation ou création de bâtiments			X (2014)	X	
Décision d'aliéner le droit de surélever			X (+ accord des propriétaires de l'étage supérieur)		
Individualisation des compteurs d'eau		X (2014) Avec recours à l'article 25-1	X		

**FIGURE 6 : TABLEAU REPRESENTANT LES ABISSEMENT USUCCESSIF DES MAJORITE NECESSAIRE POUR CERTAINS TYPES DE DECISIONS**

Lors des assemblées générales, en plus de sa qualité de gestion et de « présidence » le syndic doit inciter les copropriétaires à voter favorablement les décisions concernant la rénovation de l'immeuble, même si celles-ci engendrent un coût assez conséquent pour eux. Grâce à ces assouplissements récents, les réalisations de travaux seront votées plus facilement et cela permettra au syndic d'exécuter correctement et au mieux son rôle lié à la conservation du bâti.

## II.2.2. LES MESURES DE REDRESSEMENT D'UNE COPROPRIETE EN DIFFICULTE

### II.2.2.1. *LA PROCEDURE DE REDRESSEMENT : LE MANDATAIRE AD HOC*

Lorsque la copropriété n'a pas été maintenue dans un état d'équilibre financier, une procédure de redressement est alors mise en place. Lors de cette procédure, le syndic est plus en retrait. L'article 29 de la loi du 10 juillet 1965 (modifié par la loi 2017-86 du 27 janvier 2017) permet de mettre en place un mécanisme de « procédure collective » de la copropriété. Si le niveau des impayés atteint 25%, le syndic doit obligatoirement informer le conseil syndical dans le mois qui suit la clôture de l'exercice.

L'article 29-1 créé par la loi ALUR en 2014 donne la possibilité au juge de choisir comme mandataire ad hoc « une personne physique ou morale justifiant d'une expérience ou d'une qualification particulière au regard de la nature de l'affaire et remplissant des conditions définies par décret ». Le mandataire ad hoc a pour mission de dresser un état des lieux de la situation et de trouver et proposer des solutions visant à rétablir un équilibre financier avant que cela ne s'empire.

Ce mandataire pourrait être en quelque sorte un syndic de redressement, il serait spécialisé dans la gestion de copropriété en difficulté et aurait une certaine expérience de ces situations compliquées. Une fois le mandataire ad hoc investi, le syndic doit lui fournir l'ensemble des documents liés à la gestion de la copropriété. Il a quinze jours à compter de l'ordonnance du juge pour délivrer ces pièces. Une fois la procédure lancée, le syndic conserve tout de même ses pouvoirs.

La désignation du mandataire ad hoc et ses interventions engendrent des frais qui seront à la charge du syndic et du syndicat des copropriétaires. Cette somme sera répartie par le juge.

La loi ALUR n'a que très peu remanié cette procédure en abaissant simplement le seuil des impayés de 25% à 15% pour les copropriétés de plus de 200 lots.

Une fois la mission du mandataire ad hoc exécutée, une assemblée générale doit être tenue dans un délai de six mois après remise du rapport du mandataire. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les projets de résolutions et les solutions à mettre en place afin de mettre en œuvre les propositions du rapport du mandataire ad hoc. Le procès-verbal de l'assemblée générale doit être transmis au syndicat de copropriétaires, au juge et au mandataire.

La situation de la copropriété pouvant évoluer au cours de la mission du mandataire ad hoc, une « passerelle » avec la procédure de désignation de l'administrateur provisoire est prévue par la loi ALUR. Lorsque d'importantes difficultés financières ou de gestion sont constatées par le mandataire ad hoc, celui-ci peut saisir le juge afin qu'un administrateur provisoire soit nommé.

#### *II.2.2.2. LA PROCEDURE D'ALERTE (ADMINISTRATEUR PROVISOIRE)*

Lorsque les difficultés sont avérées et que les actions du mandataire ad hoc n'ont pas été fructueuses ou pas assez, le recours à un administrateur provisoire est nécessaire. Celui-ci substitue alors le syndic pour prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. Le mandat du syndic cesse instantanément dès la nomination de l'administrateur provisoire. Il est en quelque sorte « remplacé ». Comme dans la procédure du mandataire ad hoc, le syndic doit fournir à l'administrateur provisoire toutes les pièces relatives à la copropriété.

Durant cette procédure, le syndic est totalement absent.

Cette procédure a été considérablement remaniée par la loi ALUR. On note des changements concernant la désignation de l'administrateur provisoire ainsi que sa rémunération, et sur l'identité du déclencheur de la procédure.

Les « déclencheurs » ante-ALUR	Les « déclencheurs » post-ALUR
<ul style="list-style-type: none"> <li>*le syndic</li> <li>*des copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix du syndicat</li> <li>*procureur de la république</li> <li>*un créancier non réglé depuis au moins 6 mois</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>*le syndic</li> <li>*des copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix du syndicat</li> <li>*procureur de la république</li> <li>*un créancier non réglé depuis au moins 6 mois</li> <li><b>-représentant de l'Etat dans le département</b></li> <li><b>-le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble</b></li> <li><b>-le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble</b></li> </ul>

**FIGURE 7 :** IDENTITES DES DECLENCHEURS DE LA PROCEDURE (RAPPORT DE L'ARC) AVANT ET APRES LA LOI ALUR

La liste des « déclencheurs » a été largement étendue pour permettre une plus grande implication des services de l'Etat.

Au plus la procédure de redressement avance, au plus le syndic est en retrait.

### *II.2.2.3. LE PLAN DE SAUVEGARDE ET L'ÉTAT DE CARENCE*

Lorsque la copropriété connaît de graves difficultés, un plan de sauvegarde est mis en place. Le préfet constitue alors une commission spéciale chargée de proposer un plan pour résoudre les difficultés. Lors de ce dispositif, le syndic est quasiment absent. Il a pour mission de fournir tous les documents nécessaires à la bonne réalisation des démarches permettant le redressement de la copropriété.

Enfin, lorsque les difficultés s'avèrent irrémédiable, et qu'il présente des risques pour ses habitants, l'état de carence peut être déclaré par le juge. Là aussi, le syndic est absent de la procédure.

Aucune évolution législative récente n'a modifié la place du syndic dans ces mesures de redressement.

## Conclusion

En conclusion, les récentes évolutions législatives, et en particulier la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, ont apporté de nouvelles obligations au syndic. Elles lui donnent un rôle d'autant plus important dans la lutte contre les copropriétés en difficulté. Le syndic est désormais au cœur des dispositifs d'informations de la gestion financière et du bâti, grâce notamment aux mesures telles que la création du registre d'immatriculation, ou la fiche synthétique. Grâce à son statut privilégié au plus près du syndicat des copropriétaires, il peut se révéler être celui qui saura prévenir les difficultés, qui saura les anticiper. Il travaille désormais comme collaborateur des services de l'Etat afin d'agir pour protéger le parc français des copropriétés contre les effets du temps. Il participe à part entière, et à son niveau, à ce défi que se sont fixé les pouvoirs publics.

Le syndic doit désormais fournir les données liées à sa copropriété par le biais de plusieurs outils d'informations. En plus de sa mission de gestion et de conservation de la copropriété, le syndic doit mettre en œuvre ses nouvelles responsabilités pour anticiper les faiblesses de l'immeuble.

En revanche, sa place n'a pas évolué dans les mesures de redressement, il reste toujours en retrait et a pour rôle de déclencher la procédure initiale. Il reste dans l'ensemble davantage dans l'ombre, détaché de ces démarches.

Le syndic apparaît aujourd'hui comme un véritable acteur dans la lutte contre les copropriétés en difficulté. Les dispositions de la loi ALUR porteront en principe leurs fruits dans quelques années, mais la direction est donnée quant au rôle du syndic et à sa place dans cette lutte.

## Bibliographie

### Articles et revues

- « Copropriété (généralités) – Chapitre 3 : Immatriculation du syndicat des copropriétaires », Editions Législatives, n°64 et suivant
- « Entrée en vigueur de la fiche synthétique de copropriété, du fonds de travaux et du diagnostic technique global », Flash Defrénois, 2017, n°02 page 4
- « Le diagnostic technique global », Informations rapides de la copropriété, 2017, n°625 page 14
- « Les documents de la copropriété », Informations rapides de la copropriété, 2016, n°624
- « Nouvelle obligation d'information des occupants sur les décisions des assemblées générales », Flash Defrénois, 2016, n°01 page 9
- Array A., « La copropriété dans la loi ALUR », Defrénois, 2014, n°10 page 550
- Battistini P., « Présentation de l'arrêté du 10 octobre 2016 relatif au traitement de données à caractère personnel intitulé « registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires » pris en application des articles R.711-1 à R.711-21 du CCH », Petites affiches, 2016, n°255 page 7
- Battistini P., « Présentation du décret n°2016-1167 du 26 août 2016 relatif au registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires », Petites affiches, 2016, n°224 page 7
- Benlisi S., « Moins de copropriétés dégradées ? », Defrénois, 2015, n°10 page 549
- Capoulade P., « De quelques incidences de l'application de la loi ALUR sur la pratique de la copropriété », Defrénois, 2016, n°10 page 554
- Lafond J., « Immatriculation des syndicats de copropriétaires : le rôle du notaire », La semaine Juridique Notariale et Immobilière, 2016, n°38 page 1279
- Min. Logement, « Précisions sur la mise en œuvre du registre d'immatriculation des syndicats de copropriétaires », Flash Défrénois, 2016, n°45 page 5
- Roux J.M., « Atelier n°5. Un nouvel outil de redressement des copropriétés en grande difficulté : l'administrateur provisoire renforcée », 2016, n°63 page 29
- Roux J-M., « Le décret sur l'immatriculation des syndicats de copropriétaires est paru », EDUC, 2016, n°09 page 1
- Roux J-M., « Les dispositions réglementaires définissant le droit des copropriétés en difficulté », Bulletin Joly Entreprises en difficulté, n°05 page 361

### Jurisprudences

- Cass. 3<sup>e</sup> civ. 3 décembre 2015, n° 14-25583

## **Webographie**

- <http://www.assemblee-nationale.fr>
- <http://arc-copro.fr/sites/>
- <https://www.legifrance.gouv.fr>
- <http://www.informationsrapidesdelacopropriete.fr>
- <http://unpi.org>

## Liste des figures

Figure 1 : Nombre de logements en copropriété de famille D .....	7
Figure 2 : Aperçu de la fiche synthétique extraite à partir du registre d'immatriculation des syndicats de copropriétaires .....	19
Figure 3 : Nombre de contentieux pour non paiement des charges, en millièmes <sup>24</sup> .....	24
Figure 4 : Evolution des charges de copropriété .....	24
Figure 5 : Scan du carnet dentretien d'une copropriété (modele issu de l'ARC).....	27
Figure 6 : Tableau representant les abissement usccessif des majorité nécessaire pour certains types de décisions.....	32
Figure 7 : Identités des déclencheurs de la procédure (Rapport de l'ARC) avant et après la loi ALUR.....	34

# **Les modifications et évolutions apportées par la loi ALUR et ses décrets d'application à la fonction de syndic de copropriété**

**Mémoire de Master C.N.A.M., 2017**

---

## **RESUME**

Les récentes évolutions législatives ont apporté de nombreuses modifications à la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, et en particulier à la fonction de syndic, ainsi qu'à son rôle au sein de la copropriété. Ses devoirs et obligations ont évolué ou ont été modifiés, dans un but général de lutte contre les copropriétés fragiles. Cette lutte se décompose en deux phases : la prévention et le traitement des difficultés. Le syndic intervient lors de ces deux phases, il possède un rôle central dans la prévention, c'est lui qui sera le « lanceur d'alerte ». En revanche, sa participation lors du traitement des copropriétés en difficultés sera plus effacée.

**Mots clés** : syndic, fonction, ALUR, évolution, copropriété, difficulté, informations

---

## **SUMMURY**

Recent legislative developments have made many changes to the law of 10 July 1965 establishing the status of the condominium of building, and in particular the role of co-ownership property representative and his role in condominiums. Its function and obligations have evolved or have been modified, with the general aim of combating fragile condominiums. This struggle is divided into two phases: prevention and treatment of difficulties. The co-ownership property representative intervenes during these two phases, he has a central role in prevention, he is the "warning starter". On the other hand, its participation in the treatment of condominiums in difficulty will be erased.

**Key words** : co-ownership property representative, function, ALUR, evolution, condominium, difficulty, informations