

# Des copropriétaires mieux informés et mieux protégés

Le projet de loi pour l'Accès au logement et à un urbanisme rénové (Alur), défendu par Cécile Duflot, vise à améliorer le contrôle des syndicats et la transparence financière des copropriétés. Revers de la médaille, celles-ci vont voir leurs charges s'alourdir.

PAR VALÉRIE VALIN-STEIN

## CHIFFRES CLÉS

### 8 millions

C'est le nombre de logements en copropriété en France.

### 40,66 %

C'est le pourcentage de copropriétés ayant opté pour un compte séparé. Cette prestation est, en moyenne, facturée 41,57 € par lot.

Source: Le Particulier. Enquête honoraires de syndicats d'avril 2013.

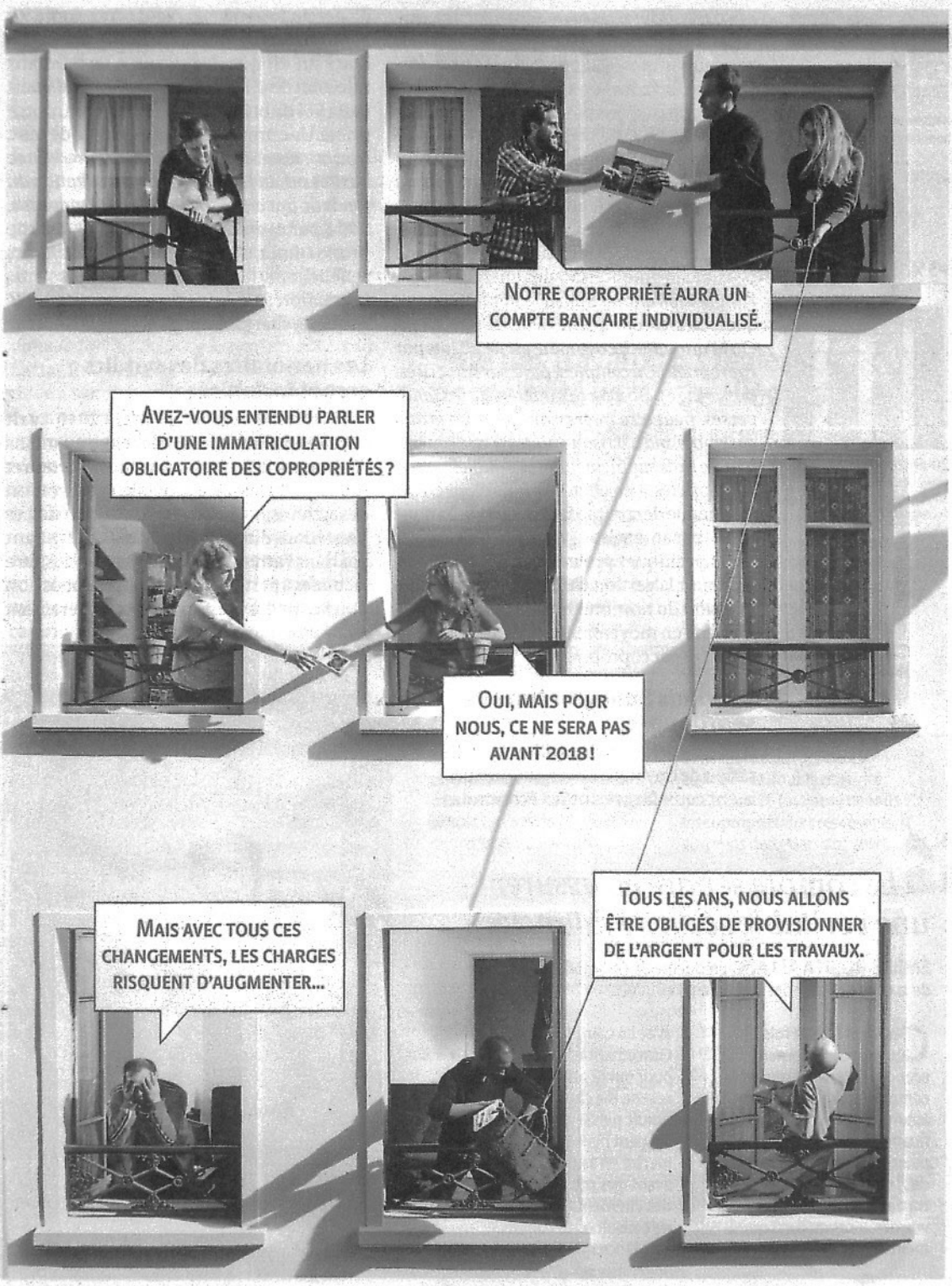
Comparé aux dispositions modifiant les rapports locatifs (voir le n° 1089 du *Particulier*, p. 24 et s.), le volet copropriété de la loi Accès au logement et à un urbanisme rénové (Alur) est passé presque inaperçu. D'une part, il ne comporte que peu d'articles et, d'autre part, ceux-ci n'ont guère suscité de polémique. S'il est voté en l'état, ce qui paraît probable compte tenu du relatif consensus observé lors des premiers débats parlementaires, il modifiera sensiblement la loi du 10 juillet 1965 régissant les copropriétés. Adoptée par l'Assemblée nationale le 17 septembre et en cours de discussion au Sénat, la loi sera promulguée, au plus tard, au printemps prochain. Les premiers changements pourraient donc survenir très rapidement, dès la parution des décrets d'application.

### Un compte séparé obligatoire pour chaque copropriété

C'est la mesure emblématique du projet de loi Alur concernant la copropriété. Jusqu'à présent, la loi de 1965 (art. 18) imposait bien aux

syndics d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires; mais il était possible d'y déroger par un vote en assemblée générale (AG). Les sommes versées au crédit de chaque copropriété (les appels de charges, notamment) alimentaient alors un compte commun à l'ensemble des immeubles gérés par le syndic, celui-ci percevant les intérêts des sommes placées.

Si l'article du projet de loi est voté en l'état, ce qui est vraisemblable, le compte séparé deviendra la règle, sans échappatoire possible, y compris dans les très petites copropriétés de trois ou quatre lots. La mesure est saluée par les copropriétaires et leurs représentants. L'Association des responsables de copropriété (ARC) rappelle ainsi que « le compte séparé garantit la transparence financière et préserve les intérêts des copropriétaires en cas de difficultés financières du syndic ». Seul bémol, la possibilité pour le syndic d'ouvrir le compte dans la banque de son choix, sauf vote contraire de l'assemblée, fait grincer quelques dents. Certains ...



NOTRE COPROPRIÉTÉ AURA UN  
COMPTE BANCAIRE INDIVIDUALISÉ.

AVEZ-VOUS ENTENDU PARLER  
D'UNE IMMATRICULATION  
OBLIGATOIRE DES COPROPRIÉTÉS ?

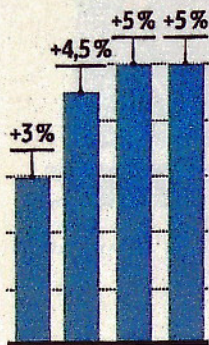
OUI, MAIS POUR  
NOUS, CE NE SERA PAS  
AVANT 2018!

MAIS AVEC TOUS CES  
CHANGEMENTS, LES CHARGES  
RISQUENT D'AUGMENTER...

TOUS LES ANS, NOUS ALLONS  
ÊTRE OBLIGÉS DE PROVISIONNER  
DE L'ARGENT POUR LES TRAVAUX.

## LES HONORAIRES DES SYNDICS CONTINUENT D'AUGMENTER

Hausses annuelles des honoraires des syndicis, en %.



Source: Association des responsables de copropriété (ARC).

... copropriétaires craignent, en effet, que la gestion du compte dans un établissement bancaire imposé ne soit facturée hors forfait et au prix fort (voir page suivante). Les syndicis ne cachent pas leur scepticisme sur l'efficacité de cette mesure. « *Le syndic malhonnête pourra toujours vider un compte sur lequel il a la main, que celui-ci soit séparé ou commun* », relève Jean-François Buet, président de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim). Il pointe aussi du doigt une possible augmentation des charges. « *On a l'impression que les pouvoirs publics pensent que toutes les copropriétés ont plus de 100 lots. Or, la moyenne hexagonale est de 20 lots par copropriété. Un compte séparé, sur lequel il est possible de percevoir des intérêts sur les fonds versés, peut être intéressant pour un grand ensemble, mais il risque plutôt d'être générateur de frais supplémentaires pour les petites copropriétés.* » En effet, aux frais d'ouverture et de tenue de compte facturés par la banque (100 € par an, environ) viennent s'ajouter les frais spécifiques prélevés par certains syndicis pour la gestion d'un compte séparé. En fonction du nombre de lots, ceux-ci s'échelonnent, en moyenne, de 200 à 1 000 € par an et par copropriété.

### Un fonds pour gros travaux sera imposé

Afin d'anticiper et de faciliter la réalisation de travaux d'envergure, notamment ceux favorisant les économies

d'énergie, le législateur veut contraindre les copropriétés de plus de 50 lots à mettre en place un « fonds de travaux ». Le montant minimal de cette cotisation annuelle serait fixé à 5 % du budget prévisionnel de la copropriété. Une provision obligatoire qui devrait, a priori, rester relativement indolore. « *En se basant sur un taux de 5 %, la constitution du fonds de travaux représenterait, en moyenne, 100 € par copropriétaire et par an* », estime Bruno Dhont, directeur de l'ARC. Les syndicis se félicitent de cette mesure. D'après eux, la création de tels fonds pourrait limiter le risque de charges impayées.

### Les honoraires des syndicis seront forfaitisés

L'arrêté Novelli du 19 mars 2010 avait déjà imposé aux syndicis d'inclure au moins 43 tâches de gestion courante (convocation et tenue de l'assemblée générale, conservation des archives, etc.) dans leur forfait de base. Les prestations dites « particulières » ne figurant pas dans l'arrêté pouvaient, jusqu'alors, être facturées à part. D'où de nombreux abus – on a vu fleurir des prestations particulièrement

PHOTOS: ONDREY CHRETI POUR LE PARTICULIER

“ **Le compte séparé va assurer une véritable sécurité financière**

ÉMILIE-ROSITA ALLAIN, présidente de l'Association nationale de la copropriété et des copropriétaires (ANCC)

C'est la première fois qu'un gouvernement prend le risque d'imposer un compte séparé aux syndicis. Cela assurera une véritable sécurité financière aux copropriétés, puisqu'en cas de défaillance des syndicis, cela leur permettra de récupérer les sommes versées, alors qu'il est quasiment impossible d'y parvenir

avec un compte commun. Concernant la banque choisie pour ouvrir un compte séparé, cela ne me choque pas que le syndic puisse choisir la sienne. On peut penser qu'il pourra mettre en avant certains avantages comme la gratuité des virements ou la possibilité de consulter les comptes à distance. ”



## Des commissions régionales de discipline encadreront les syndicats

fantaisistes et onéreuses ! – auxquels les pouvoirs publics souhaitent mettre un terme en imposant une tarification forfaitaire. « Le principe va être inversé. Un décret fixera, non plus les prestations devant figurer dans le forfait de base, mais seulement celles pouvant être facturées au titre des prestations particulières. Toutes les autres devront être incluses dans le forfait de base », explique Rachid Laaraj, fondateur de la société Syneval, courtier en syndicats. Le décret fixant les prestations particulières – on sait que la gestion du compte séparé dans une banque imposée par le conseil syndical a de bonnes chances d'en faire partie – devrait ensuite être réactualisé régulièrement, une ou deux fois par an.

Après la réforme, le forfait de base sera beaucoup plus étoffé que celui existant aujourd'hui, ce qui devrait avoir une incidence sur le montant des honoraires du syndic. « La loi va contribuer à faire augmenter les honoraires jusqu'à alors facturés pour le forfait de base », prévient François Davy, président de Foncia. Mais, pour Bruno Dhont, les copropriétaires sortiront plutôt vainqueurs du nouveau dispositif. « Aujourd'hui, pour 150 € d'honoraires votés, les copropriétaires en paient souvent le double à cause des prestations particulières. Demain, ce seront peut-être 250 € qui seront votés, mais il n'y aura plus de mauvaises surprises », explique-t-il. De plus, les contrats de syndicats seront formalisés – un modèle de contrat type obligatoire devant voir le jour – et, de fait, plus faciles à comparer entre eux. Une transparence des contrats qui tombe à point nommé car le projet de loi entend favoriser la mise en concurrence des syndicats. Ainsi, en cas de révocation ou de non-renouvellement du syndic, la désignation de son remplaçant devrait être précédée d'une mise en concurrence de plusieurs contrats de syndicats effectuée par le conseil syndical. Le législateur a toutefois prévu la possibilité, pour ce dernier, de proposer de ne pas procéder à cette mise en concurrence. « Cette mesure risque d'être vite détournée puisque la loi permet d'y échapper », regrette Bruno Dhont. En revanche, nous nous félicitons de la mise en concurrence obligatoire



## Vote des travaux : les règles de majorité vont être allégées

Pour faciliter l'entretien des copropriétés, le projet de loi entend réduire les majorités requises pour la réalisation de certains travaux. Ainsi, les travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires, ceux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert et les réseaux, ceux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement, ainsi que les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite peuvent désormais être votés à la majorité simple de l'article 24 (majorité des copropriétaires présents

et représentés), au lieu de celle de l'article 25 (majorité absolue de l'ensemble des copropriétaires). C'est aussi le cas de l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble. La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation pourront, quant à eux, être votés à la majorité de l'article 25 au lieu de la double majorité de l'article 26 (majorité de tous les copropriétaires représentant au moins deux tiers des voix).

du syndic de promotion [celui mis en place par le promoteur lors de la mise en copropriété d'un programme neuf, Ndlr] qui ne pourra plus convoquer la première assemblée générale en ne présentant que son seul contrat. »

### Les syndicats seront plus encadrés

Pour mieux contrôler la profession de syndicats, la loi souhaite instituer des commissions régionales de discipline. Ces dernières permettront un dénouement amiable et non judiciaire des litiges. Elles pourront prononcer des sanctions disciplinaires pouvant aller du simple blâme à l'interdiction temporaire, voire définitive, d'exercer. « Ce n'est pas tant l'aspect sanction qui est intéressant que ... »

... le côté régulateur et dissuasif », estime Bruno Dhont. On peut, en effet, penser qu'un syndic qui est passé devant la commission régionale de discipline perdra une partie de sa crédibilité... et de sa clientèle ! Cependant, la composition et le fonctionnement de ces commissions de discipline ne seront pas fixés par la loi mais par des décrets ultérieurs, ce qui suscite quelques inquiétudes dans les associations de copropriétaires. « On ne sait pas, par exemple, qui sera habilité à saisir la commission : est-ce que ce sera le conseil syndical, un nombre minimal de copropriétaires ? Pour le moment, tout reste à définir », constate le directeur de l'ARC.

### Les nouveaux copropriétaires seront mieux informés

À l'heure actuelle, l'acheteur d'un lot en copropriété bénéficie, dès le stade de l'annonce immobilière, d'informations sur la consommation énergétique du logement (étiquette énergie). Au moment de la signature de la promesse de vente, il se voit remettre un dossier de diagnostic technique (DDT), qui com-

prend, entre autres, les diagnostics termites, amiante et électricité, le diagnostic de performance énergétique (DPE) ou encore le mesurage Carrez du logement. Le projet de loi Alur veut aller plus loin dans l'information du candidat acquéreur afin que celui-ci évite d'acheter un appartement dans une copropriété dégradée physiquement ou financièrement, ou encore de s'engager sur un niveau de charges trop élevé pour lui. Ainsi, les annonces relatives à la vente d'un appartement devront préciser les éléments suivants : le fait que le bien est soumis au statut de la copropriété, le nombre de lots de copropriété, ainsi que le montant moyen annuel de la quote-part du budget prévisionnel attaché au lot acheté. Par ailleurs, le cas échéant, les annonces devront mentionner si la copropriété fait l'objet d'une procédure d'alerte à la suite d'un montant important de charges impayées, supérieur à 25 % du budget. Ensuite, au moment de la signature de la promesse de vente, les acquéreurs d'un lot de copropriété se verront remettre un certain nombre de documents. Parmi eux,

### Les candidats acquéreurs seront mieux informés sur le montant des charges

une fiche synthétique regroupant des données physiques, financières et techniques relatives à la copropriété (son contenu sera défini par un décret à venir), le règlement de copropriété et l'état descriptif de division, les procès-verbaux des assemblées générales des

## « L'obligation d'un fonds pour travaux devrait limiter les charges impayées

ARNAUD BRINDOS, syndic Era, à Milly-la-Forêt (77)

L'obligation de créer un fonds de travaux me paraît être une bonne mesure. Cela fait d'ailleurs plusieurs années que l'on essaie d'en mettre en place dans les copropriétés que nous gérons. Trop souvent, en effet, l'entretien financier et technique des immeubles n'est pas anticipé. Du coup, lorsque des sinistres

surviennent, un défaut d'étanchéité sur une toiture-terrasse, par exemple, les travaux sont entrepris dans l'urgence. Résultat, certains copropriétaires n'arrivent pas à faire face, simultanément, aux dépenses de travaux et aux charges courantes. L'existence d'un fonds devrait limiter les impayés. »



## Je crains que l'immatriculation des copropriétés ne favorise la création de nouveaux impôts

FRANÇOIS DAVY, président du groupe Foncia

Désormais, chaque copropriété devra être immatriculée sur un registre national. Ensuite, annuellement, le syndic sera tenu de mettre à jour ce fichier en fournissant, notamment, l'exercice comptable de l'année, ainsi que le dernier procès-verbal d'assemblée générale. Les obligations des copropriétés vont être calquées sur celles des entreprises. Recenser les copropriétés, cela paraît être une bonne chose

mais je crains, d'une part, le contrôle de l'administration qui pourrait, par exemple, priver les AG d'une partie de leur pouvoir décisionnaire (en leur imposant des travaux de mise aux normes, par exemple) et, d'autre part, l'exploitation fiscale qui pourrait être faite des données fournies. Qui dit, par exemple, que les parties communes ne vont pas, un jour, être soumises à la taxe foncière ?



3 dernières années, ou encore le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente.

### Une possible immatriculation des copropriétés

C'est la mesure qui fâche... C'est peut-être la fin du relatif anonymat dans lequel vivaient les huit millions de copropriétés hexagonales. En effet, le projet de loi Alur prévoit la création d'un registre national des copropriétés auquel devra être immatriculé chaque syndicat de copropriétaires. Cette immatriculation devra être effectuée, en fonction de la taille de la copropriété, entre le 31 décembre 2016 et le 31 décembre 2018. Figuretront sur le registre un certain nombre d'informations, dont les caractéristiques financières et techniques de l'immeuble. Chaque année, le syndic devra mettre à jour le fichier et transmettre, « à l'issue de chaque exercice comptable, les données financières actualisées ». Toutes ces modalités feront l'objet d'un décret ultérieur. Usine à gaz, mainmise de l'État sur les copropriétés ou encore « big brother » : cette disposition suscite, d'ores et déjà, une levée de boucliers. « Que l'on ait une connaissance des copropriétés, ce n'est pas une mauvaise chose. Mais l'immatriculation, telle qu'elle est prévue par le législateur, donne accès à des informations privées et ressemble à une

intrusion arbitraire », note Lilliane Bodin, qui gère 2 500 lots de copropriétés dans

l'agglomération tourangelle. « Je crains que cette immatriculation au registre national ne cache, à terme, une fiscalité des copropriétés. Je n'exclus pas, par exemple, que Bercy crée, un jour, une taxe sur les fonds gérés par les copropriétés », s'alarme Jean-François Buet. « On pourrait assister à une taxation du foncier des copropriétés qui ont de grands espaces verts », ajoute Émilie-Rosita Allain, présidente de l'Association nationale de la copropriété et des copropriétaires (ANCC). Certains, à l'instar de Bruno Dhont, vont même jusqu'à se demander si cette mesure sera adoptée. « Je fais confiance à la lucidité des dirigeants de notre pays. Je ne veux pas croire au vote du texte en l'état », espère-t-il. À lire les premiers débats à l'Assemblée nationale, rien ne dit que son souhait sera exaucé... ■



### Ce qu'il faut retenir

→ Les honoraires des syndics seront forfaitisés.

Un décret établira la liste des prestations pouvant être facturées en sus.

→ Les copropriétés devront toutes être dotées d'un compte séparé.

→ La constitution d'un fonds de travaux sera imposée aux immeubles de plus de 50 lots.