

## LES CHANGEMENTS OPERES SUR LE FONCTIONNEMENT DES COPROPRIETES PAR LA LOI « BOUTIN »

Ces dernières années ont été marquées d'une part, par une crise profonde et nationale du logement contribuant à la hausse des prix immobiliers et des loyers et d'autre part, par une pénurie de logements. C'est pour apporter des solutions concrètes à ces deux phénomènes que Mme Christine Boutin, Ministre du logement et de la ville, a présenté en juillet 2008 un projet de loi *de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion* au Parlement. Cette loi a été définitivement adoptée le 19 février 2009. Elle a essentiellement pour but de favoriser la construction de logements pour atteindre un niveau de 500 000 par an et une production de 120 000 logements sociaux, ainsi que d'augmenter le nombre des ménages propriétaires par la mise en place de différentes mesures impliquant la mobilisation de tous les acteurs du logement et la réhabilitation de quartiers anciens et dégradés.

Les immeubles soumis au statut de la copropriété sont également visés par la loi « Boutin », laquelle apporte des changements significatifs pour « améliorer le fonctionnement des syndicats de copropriétaires » (chapitre 2). Par ailleurs, dans le chapitre 7 intitulé « dispositions diverses », il est à noter l'installation obligatoire de détecteurs de fumée dans les logements et les parties communes.

### • 1<sup>ère</sup> mesure : l'installation de détecteurs de fumée

Afin de prévenir les risques d'incendie, tous les logements (appartement ou maison) devront dorénavant être équipés d'au moins un détecteur de fumée. L'installation de ce dispositif incombe à **l'occupant du logement**, à savoir le propriétaire occupant ou le locataire si le bien est loué. Mais pour les locations saisonnières, les foyers, les logements de fonction et les locations meublées, le détecteur de fumée doit être installé par le propriétaire des lieux, en l'occurrence le bailleur. C'est également à l'occupant (dans la première hypothèse) ou au bailleur (dans la seconde hypothèse) qu'incombe de veiller à l'entretien et au bon fonctionnement du détecteur. Les **parties communes** des immeubles collectifs sont aussi concernées.

Un décret doit paraître dans les 3 ans à venir afin de préciser :

- les caractéristiques techniques du détecteur de fumée ;
- les conditions de son installation (avec ou sans l'aide d'une entreprise), de son entretien et de son bon fonctionnement (souscription ou non d'un contrat annuel, fréquence des contrôles, etc.) ;
- les pièces du logement où le détecteur devra être installé ;
- le nombre de détecteurs à installer dans les parties communes et l'identification de ces parties communes.

Enfin, l'occupant du logement ou le bailleur doit informer l'assureur avec lequel il a souscrit un contrat d'assurance multirisque habitation de l'installation du (ou des) détecteur de fumée, ce qui lui permettra, dans la plupart des cas, d'obtenir une minoration de la prime ou de la cotisation de la police garantissant les dommages incendie.

***Cette mesure a été supprimée par le Conseil Constitutionnel mais doit être à nouveau proposée au Parlement.***

### • 2<sup>e</sup> mesure : pérennisation de l'opération de mise à jour des règlements de copropriété

La loi SRU du 13 décembre 2000 a introduit un nouvel article dans la loi du 10 juillet 1965, à savoir l'article 49. Celui-ci disposait jusqu'à présent que les copropriétés qui le souhaitaient, pouvaient décider de mettre à jour leur règlement de copropriété afin de rendre son contenu conforme avec les nouvelles lois et décrets parus depuis la date de son établissement. Sous couvert que cette mise à jour intervienne avant le 13/12/08 (date initialement fixée au 13/12/05), l'assemblée générale pouvait adopter les modifications apportées au règlement de copropriété à la majorité de l'article 24<sup>1</sup> au lieu de la double majorité de l'article 26<sup>2</sup> imposée par la loi de 1965, et les frais de publication de ces

---

<sup>1</sup> majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents ou représentés

<sup>2</sup> majorité en nombre de tous les copropriétaires représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat

modifications à la Conservation des hypothèques, au lieu d'être calculés à la page, seraient forfaitaires (environ 104 euros).

⇒ **Ce qui change** : la loi « Boutin » a **supprimé toute référence à une date butoir** et permet désormais à toutes les copropriétés, sans limite dans le temps, d'envisager la mise en conformité de leur règlement de copropriété tout en continuant de bénéficier des deux avantages offerts initialement par le législateur, à savoir un vote à la majorité de l'article 24 et des frais de publication au droit fixe.

- **3<sup>e</sup> mesure : allongement du délai des travaux de mise en sécurité des ascenseurs**

La loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 a posé le principe de la mise en sécurité des ascenseurs par la réalisation de divers travaux sur une période totale de 15 ans. Le décret du 9 septembre 2004 est venu, quant à lui, fixer le calendrier d'exécution de ces travaux en fonction de leur nature : 31/12/2010 pour la première tranche (initialement fixée au 3/07/08), 3/07/2013 pour la deuxième tranche et 3/07/2018 pour la troisième tranche.

⇒ **Ce qui change** : la loi « Boutin » a reporté de **3 ans** la durée totale de réalisation des travaux. Toutes les copropriétés bénéficient dorénavant d'un délai de 18 ans (au lieu de 15 ans) pour effectuer la mise en sécurité de leur ascenseur, portant ainsi au **3/07/2021** (au lieu du 3/07/2018) la date de la dernière tranche. Un décret à paraître doit préciser la nouvelle date butoir pour la 2<sup>e</sup> tranche des travaux qui devrait normalement passer du 3/07/2013 au 3/07/2016.

- **4<sup>e</sup> mesure : changement de syndic et transmission des archives conservées par un organisme spécialisé**

Actuellement, c'est l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 qui organise la transmission des archives de la copropriété en cas de changement de syndic. L'ancien syndic est tenu, dans le mois suivant la décision de l'assemblée générale ayant décidé de ne pas renouveler son mandat, de remettre à son successeur « la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat ». Ces documents et archives sont censés être détenus par le syndic qui en est le gardien. Toutefois, il peut arriver que, faute de place dans ses locaux, le syndic professionnel décide de les confier à un organisme spécialisé qu'il rémunère pour les conserver. Si ce syndic n'est pas reconduit dans ses fonctions, il doit, en application de l'article 18-2 précité, récupérer les archives de la copropriété auprès de cet organisme afin de pouvoir les transmettre au nouveau syndic.

⇒ **Ce qui change** : la loi « Boutin » **impose simplement à l'ancien syndic, dans une telle situation, d'indiquer à l'organisme « archiveur » les coordonnées du nouveau syndic**. Sans doute, le but recherché par la loi est d'éviter une perte de documents en cas de changements fréquents de syndic en permettant leur conservation dans un lieu unique et spécialisé qui permet à tout nouveau syndic (professionnel ou bénévole) d'avoir facilement et rapidement accès aux informations qu'il cherche du fait d'un classement approprié et de la numérisation des documents par l'archiveur. Mais cette nouvelle mesure est très surprenante à plusieurs égards. D'une part, il est dit que c'est l'organisme qui est informé du changement de syndic et non le nouveau syndic qui est informé par son prédécesseur que les archives sont conservées par un « archiveur ». Cela signifie que c'est à cet organisme de prendre contact avec le nouveau gestionnaire dont il connaît les coordonnées, mais que ce dernier, quant à lui, n'est informé ni de son existence, ni de son nom. Il devient donc tributaire de l'archiveur, ce qui est dangereux s'il oublie de prendre contact avec lui. En effet, comment le nouveau syndic peut-il valablement prendre ses fonctions sans être en possession des archives et des documents comptables de la copropriété ? D'autre part, il semblerait qu'il n'y ait plus d'obligation, pour l'ancien syndic, de remettre en main propre les archives de la copropriété à son successeur, contrairement à ce que prescrit l'article 18-2, laissant le nouveau syndic « se débrouiller » avec l'archiveur. Dans ce cas, comment respecter l'obligation énoncée à l'article 33-1 du décret du 17 mars 1967 d'établir un bordereau récapitulatif des pièces remises ? Ce document est essentiel pour être en mesure de prouver que certaines archives sont manquantes, engageant de ce fait la responsabilité de l'ancien syndic. La loi « Boutin » ne tend-elle pas alors à rejeter toute responsabilité sur l'organisme archiveur ?

Enfin, il apparaît évident que la nouvelle mesure tend à imposer au nouveau syndic de reprendre à son actif un contrat d'archivage dont il n'a pas décidé la souscription, impliquant alors pour lui l'obligation de rémunérer l'archiviste et éventuellement de payer une indemnité s'il souhaite rompre ce contrat avant son terme. Si le nouveau syndic est un professionnel, il peut déjà avoir son « propre archiviste », ce qui est source de problèmes. Si le nouveau syndic est un bénévole, c'est la copropriété en son entier qui doit rémunérer l'organisme alors qu'elle dispose souvent de locaux communs où les archives peuvent être conservées.

- **5<sup>e</sup> mesure : vote de travaux et honoraires du syndic professionnel**

Le syndic est tenu d'assurer l'exécution des décisions de l'assemblée générale. Lorsque ces décisions portent sur la réalisation de travaux sur les parties communes ou les éléments d'équipement commun de l'immeuble, les syndics professionnels prennent l'habitude de percevoir une rémunération justifiée, selon eux, par la signature du devis, le calcul et l'envoi des appels de fonds correspondants, la réception des travaux, et, si l'assemblée a décidé de leur confier cette mission, la maîtrise d'œuvre du chantier. Cette rémunération est prévue d'avance dans le contrat du syndic sous la forme d'un pourcentage calculé par rapport au montant HT des travaux votés (en général, 2 à 3% selon le cas).

⇒ **Ce qui change** : désormais, le syndic professionnel ne pourra prétendre à la perception d'honoraires que pour les **travaux votés hors du budget prévisionnel**, c'est-à-dire tous les travaux qui ne sont pas considérés par la loi comme des travaux « d'entretien courant exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun »<sup>3</sup>. En effet, les travaux qui relèvent du budget prévisionnel sont généralement des travaux de maintenance (entretien de l'ascenseur ou de la chaudière par exemple) ou d'entretien courant (nettoyage des escaliers ou du hall d'entrée, entretien des espaces verts, etc.) relevant de la mission de gestion courante du syndic. Des honoraires pourront donc être perçus en cas de vote d'un ravalement de l'immeuble, de la réfection de la toiture, de l'installation d'un ascenseur ou de la réalisation des travaux de mise en sécurité par exemple.

En outre, le **montant des honoraires doit être décidé par l'assemblée générale** dans le cadre d'une résolution distincte de celle portant sur les travaux, mais à la même majorité que celle ayant permis de les adopter. La majorité de l'article 24 sera donc nécessaire si l'assemblée a voté des travaux d'entretien (ravalement de la cage d'escalier par exemple), tandis qu'un vote à la majorité de l'article 25 s'avérera indispensable si l'assemblée a voté des travaux obligatoires (mise aux normes des ascenseurs). La double majorité de l'article 26 sera, quant à elle, requise si l'assemblée a décidé la réalisation de travaux d'amélioration (par exemple, l'installation d'un ascenseur). Ainsi, le syndic ne peut plus, comme par le passé, fixer par avance et unilatéralement le montant de ses honoraires dans son contrat. Dorénavant, ce montant devra être négocié avant l'assemblée avec le conseil syndical, ou pendant l'assemblée Générale, au cas par cas en fonction de la nature des travaux et de la complexité du chantier.

Une question se pose toutefois : la réalisation des travaux est-elle compromise si le conseil syndical et le syndic n'arrivent pas à se mettre d'accord sur le montant des honoraires de ce dernier, empêchant alors l'inscription de la question à l'ordre du jour ou si l'assemblée générale refuse le montant proposé ? En effet, il y a peu de chances pour que, dans de telles conditions, le syndic accepte de s'occuper « gratuitement » du suivi administratif, financier ou technique des travaux. Or, si le conseil syndical peut assumer certaines de ces missions, il n'a cependant pas le pouvoir d'effectuer des appels de fonds. Par ailleurs, les membres du conseil syndical n'étant pas des professionnels du bâtiment, leur responsabilité risque d'être engagée en cas de problème (même si la loi leur donne la possibilité de se faire assister par toute personne de leur choix). Il est donc à craindre qu'au final, les syndics professionnels continuent d'imposer leur tarif.

- **6<sup>e</sup> mesure : suppression du poste de gardien-concierge et vente de la loge : précision de la majorité nécessaire**

Lorsqu'une copropriété embauche un gardien ou un concierge qui occupe un logement de fonction et qu'elle envisage de supprimer ce poste, la jurisprudence exige que l'assemblée générale se prononce à

---

<sup>3</sup> article 45 du décret du 17 mars 1967

l'unanimité des voix de tous les copropriétaires (1000/1000<sup>e</sup>). En effet, les juges estiment qu'une telle décision porte atteinte soit aux modalités de jouissance des parties privatives des copropriétaires si la présence d'un gardien ou d'un concierge est prévue par le règlement de copropriété, soit à la destination de l'immeuble si celui-ci est de haut standing. Toutefois, si cette suppression s'accompagne de la mise en place de moyens de substitution permettant de mettre à la disposition des copropriétaires les mêmes services ou avantages que ceux procurés par le gardien ou le concierge (par exemple, le recours à une entreprise de nettoyage pour l'entretien des parties communes ou à une entreprise pour la sortie des poubelles), un vote à la double majorité s'avère suffisant.

Lorsque la présence du gardien ou du concierge n'est pas prévue par le règlement de copropriété ou lorsqu'il ne s'agit pas d'un immeuble de standing, la jurisprudence admet que la suppression du poste puisse être votée à la double majorité de l'article 26.

Dans ces deux hypothèses, si la suppression du poste de gardien-concierge est adoptée par l'assemblée, la jurisprudence autorise cette dernière à se prononcer sur la vente de la loge également à la double majorité de l'article 26.

⇒ **Ce qui change** : La loi « Boutin » s'est inspirée de ces jurisprudences pour insérer une nouvelle disposition dans la loi de 1965. Celle-ci énonce clairement que « *La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient à la copropriété, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives de l'immeuble* » peuvent chacune être décidées à la double majorité de l'article 26. Ainsi, les copropriétés seront toujours confrontées au même problème, c'est-à-dire déterminer s'il y a atteinte aux modalités de jouissance des parties privatives ou à la destination de l'immeuble, une telle appréciation devant être effectuée au cas par cas. D'où un contentieux possible.

#### • **7<sup>e</sup> mesure : vente prioritaire des lots à usage de stationnement privés aux résidents de l'immeuble**

Dans la plupart des copropriétés, chaque copropriétaire possède plusieurs lots, à savoir un appartement, une cave, un box ou un emplacement de parking. Lorsque le règlement de copropriété ne comporte aucune interdiction en ce sens, chacun peut alors librement vendre un de ses lots à la personne de son choix, y compris si elle est extérieure à la résidence. C'est ce dernier cas qui pose le plus de problème en pratique car non seulement le nombre de copropriétaires augmente, mais encore, il est souvent démontré que les personnes qui ne sont propriétaires que d'une cave ou d'un emplacement de parking par exemple se désintéressent totalement de la vie au sein de la copropriété ou des travaux qui s'avéreraient nécessaires à en assurer le bon fonctionnement. D'où une absence constatée aux assemblées générales ou, à l'inverse, un refus systématique de voter en faveur des travaux dont elles ne voient pas l'intérêt pour leur lot cave ou parking.

⇒ **Ce qui change** : désormais, les règlements de copropriété peuvent contenir une **clause obligeant les copropriétaires** qui veulent vendre leur lot à usage de stationnement, **à les céder en priorité à d'autres copropriétaires**. Par « lot à usage de stationnement », nous ne savons pas s'il faut entendre uniquement les emplacements de parking, ou bien aussi les boxes et les garages. Le vendeur est soumis au respect d'un protocole. Dans un premier temps, il doit faire connaître son intention de vendre son lot (les boxes et garages sont donc exclus du dispositif) au syndic par lettre recommandée avec accusé de réception. Ce courrier doit indiquer le prix et les conditions de la vente. Le syndic adresse alors cette proposition à chaque copropriétaire également par lettre recommandée avec accusé de réception, étant précisé que les frais de cet envoi incombent au vendeur. La loi ne précise pas dans quel délai le syndic doit s'exécuter. Il lui est simplement fait obligation de le faire « *le plus rapidement possible* ». Une fois la lettre reçue, chaque copropriétaire a deux mois pour prendre contact avec le vendeur et lui faire connaître qu'il est intéressé par l'offre de vente. Le choix de l'acheteur appartient au copropriétaire cédant en cas de pluralité de candidats.

Il y a, au lieu de se demander si une assemblée générale pourrait insérer une telle clause dans un règlement de copropriété et à quelle majorité (double majorité de l'article 26 ou unanimité). Sur ce point, la Loi « Boutin » reste muette.

#### • **8<sup>e</sup> mesure : désignation d'un observateur dans les copropriétés en pré-difficulté**

La loi du 10 juillet 1965 a prévu la désignation d'un administrateur provisoire dans les copropriétés dites en difficulté, c'est-à-dire les copropriétés où « *l'équilibre financier est gravement compromis* » ou qui « *se*

trouvent dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble »<sup>4</sup>. C'est donc lorsque la situation est déjà catastrophique et l'immeuble fortement dégradé que cet administrateur est nommé. Il se substitue au syndic, au conseil syndical et parfois à l'assemblée générale. Il prend le contrôle de la copropriété en vue de parvenir à son redressement et il peut même demander aux créanciers de suspendre toutes actions en justice.

⇒ **Ce qui change** : la loi « Boutin » a **créé une procédure d'alerte dès les premiers signes de difficultés financières** d'une copropriété afin que des mesures rapides de traitement soient proposées au syndicat des copropriétaires par un observateur nommé par le tribunal de grande instance. Le but de cette nouvelle mesure est d'obliger les syndicats de copropriétaires à réagir avant qu'il ne soit trop tard en prenant conscience de leurs difficultés à faire face aux dépenses nécessaires à assurer l'entretien des parties communes et des éléments d'équipement commun et éviter ainsi de laisser la situation se dégrader faute de réaction du syndic ou de mise en œuvre par ses soins d'actions efficaces visant à recouvrer les charges impayées.

Aussi, si, par rapport au montant du budget prévisionnel ou du montant des travaux votés par l'assemblée générale, le **montant des impayés** est, au moment de la clôture des comptes (et non de l'approbation des comptes), **supérieur à 25%** dans l'une ou l'autre de ces deux catégories de charges, le syndic doit en informer le conseil syndical et saisir le président du Tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble afin d'obtenir la désignation d'un mandataire ad hoc, c'est-à-dire un observateur. Le syndic est tenu d'effectuer cette saisine dans les trois mois suivant la clôture des comptes, sous peine d'engager sa responsabilité civile. Toutefois, s'il ne réagit pas, la possibilité de saisir le juge est offerte à des copropriétaires représentant au moins 15% des voix du syndicat ou à des créanciers du syndicat lorsqu'ils n'ont pas été payés pendant plus de 6 mois et que le commandement de payer adressé au syndic est resté sans effet. Par créanciers, il faut entendre aussi bien les fournisseurs d'eau, d'électricité, de gaz ou de fuel, mais aussi les entreprises ayant réalisé des travaux pour le compte de la copropriété. L'observateur, nommé pour 6 mois maximum, doit identifier l'origine des problèmes financiers de la copropriété et proposer des solutions pour les résorber, lesquelles doivent être inscrites par le syndic à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Cette procédure d'alerte se distingue donc de celle visant à obtenir la nomination d'un administrateur provisoire car elle tend simplement à envoyer sur place un professionnel dont le rôle se limite à observer la situation, à déterminer les causes des difficultés financières rencontrées par la copropriété et à proposer des solutions que l'assemblée générale est libre d'accepter ou de refuser. L'administrateur provisoire, quant à lui, a pour mission de redresser la situation financière du syndicat en lui imposant des mesures sans consultation ou accord des copropriétaires. Mais il est à noter que la procédure d'alerte peut être un préalable à la désignation d'un administrateur provisoire si l'assemblée refuse les solutions proposées par l'observateur ou n'arrive pas à les appliquer. En effet, cela peut engendrer une aggravation de la situation financière de la copropriété à un point tel que celle-ci pourra être reconnue « en difficulté.

- **9<sup>e</sup> mesure : contrôle accru du juge sur la mission de l'administrateur provisoire**

Comme nous l'avons vu, lorsqu'une copropriété est « en difficulté », un administrateur provisoire peut être nommé par le Tribunal de grande instance saisi à la demande du syndic, du Procureur de la République ou de copropriétaires représentant au moins 15% des voix du syndicat. Sa mission est de prendre toutes mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété, sans limite dans le temps. Il a donc « carte blanche » pour décider de ces mesures.

⇒ **Ce qui change** : à l'avenir, la mission de l'administrateur provisoire ne pourra **pas être inférieure à 12 mois** afin d'être sûr, compte tenu de l'enjeu, que certains ne bâcleront pas leur travail ou que toutes les difficultés et solutions à mettre en place ont été examinées et prises en compte. En outre, et si sa désignation ne fait pas suite à celle d'un observateur (voir ci-dessus), l'administrateur doit, dans les 6 mois suivant sa nomination, présenter au juge un **rapport provisoire** faisant état des mesures qu'il préconise pour redresser la situation financière de la copropriété. Ainsi, et contrairement au passé, l'administrateur ne peut plus prendre seul l'initiative de mettre en place telle ou telle mesure de redressement. Il doit les présenter au préalable au juge afin d'obtenir son aval. Il s'agit d'une mesure saine permettant un contrôle en amont car, avant la réforme, le juge se contentait de prendre connaissance de la synthèse des mesures mises en place par l'administrateur à la fin de la mission de ce dernier. Or, il arrive parfois, qu'au lieu

---

<sup>4</sup> article 29-1 de la loi de 1965

d'améliorer la situation financière de la copropriété, certains administrateurs provisoires l'aggravent par des erreurs de jugement ou de tactique. La loi « Boutin » a ainsi entendu donner à l'administrateur, en plus de son rôle de curateur, celui d'observateur.

- **10<sup>e</sup> mesure : carence du syndicat et expropriation de l'immeuble**

La loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1<sup>er</sup> août 2003 a créé une procédure applicable lorsque, du fait de graves difficultés financières ou de gestion et de l'importance des travaux à mettre en œuvre, une copropriété est dans l'incapacité d'exercer ses missions de gestion et d'assurer la conservation de l'immeuble ou que la sécurité des occupants de l'immeuble est gravement menacée. Dans ce cas, l'état de carence du syndicat des copropriétaires peut être constaté par le Tribunal de grande instance saisi par le maire, le syndic, l'administrateur provisoire ou des copropriétaires représentant au moins 15% des voix du syndicat, et aboutir à l'expropriation de l'immeuble au profit de la Commune.

⇒ **Ce qui change** : Dorénavant, la procédure peut être enclenchée uniquement si la copropriété est incapable d'assurer la conservation de l'immeuble (il n'est plus fait référence à l'incapacité d'exercer ses missions de gestion) et si la sécurité des occupants de l'immeuble ne peut plus être assurée (il n'est plus exigé que cette sécurité soit gravement compromise). En outre, ce n'est plus un, mais plusieurs experts qui seront désignés par le juge pour constater l'importance du déséquilibre financier de la copropriété et définir la nature et l'importance des travaux à mettre en œuvre. Si le juge estime que la situation financière ne pourra pas être redressée, il déclare l'état de carence du syndicat. L'expropriation pour cause d'utilité publique est alors poursuivie par le maire qui doit présenter un dossier au conseil municipal proposant soit la réhabilitation de l'immeuble pour un usage d'habitation ou non, soit sa démolition totale ou partielle, et indiquant le coût de chacune de ces opérations. S'ensuit l'arrêté du Préfet déclarant d'utilité publique l'expropriation de l'immeuble. C'est lui qui fixe le montant de l'indemnité allouée aux copropriétaires et la date de libération des logements.

Cette procédure est assez sévère et radicale car elle ne nécessite pas forcément de passer par la case « copropriété en difficulté » aboutissant à la nomination préalable d'un administrateur provisoire pour tenter de redresser la situation. Ici, c'est le juge qui décide au vu de l'expertise si des solutions sont envisageables. Dans la négative, la sanction est automatiquement l'expropriation de l'immeuble.

- **11<sup>e</sup> mesure : les copropriétés issues de la vente de logements HLM**

Lorsque, dans un immeuble appartenant à un bailleur social, tel qu'un organisme d'habitation à loyer modéré (HLM), un locataire propose à ce dernier de se porter acquéreur du logement qu'il occupe, aucune loi n'exigeait jusque là au bailleur de porter certaines informations à la connaissance du futur propriétaire. Par ailleurs, cette vente donne naissance à une copropriété puisque au moins deux lots vont appartenir à deux personnes différentes, l'immeuble est alors d'office soumis à la loi du 10 juillet 1965 et aux mêmes règles de fonctionnement, sans distinction aucune.

⇒ **Ce qui change** : à l'avenir, lorsque le locataire d'un organisme HLM désirera acheter le logement qu'il occupe, le bailleur social **devra porter à sa connaissance**, par écrit et avant la vente, le montant des charges locatives qu'il a acquittées ces deux dernières années, le montant des charges que lui, en sa qualité de bailleur, il a dû supporter pour la même période, ainsi que la liste et le montant des travaux qui ont dû être réalisés sur les parties communes de l'immeuble ces cinq dernières années. Il doit également lui donner la liste des travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun qui vont devoir être entrepris dans un futur proche, leur coût et la quote-part qu'il devra supporter en qualité de futur copropriétaire. Le but recherché par la loi « Boutin » est que la personne, qui jusque là n'était que locataire et ne payait que les dépenses lui incombant en cette qualité, prenne conscience qu'en achetant le logement où elle vit, elle devra supporter d'autres dépenses liées à sa future qualité de propriétaire et qui étaient jusqu'à présent prises en charge par le bailleur ou les autres copropriétaires (si la personne n'est pas la première à acheter son logement). Ainsi, elle est clairement informée qu'en plus du remboursement du prêt contracté pour l'achat de son appartement, elle devra contribuer financièrement à d'autres dépenses liées à l'entretien des parties communes et des éléments d'équipement commun et au bon fonctionnement de la copropriété. Ces informations sont censées

l'amener à réfléchir avant d'acheter afin de vérifier que ses ressources pourront lui permettre de faire face à toutes les charges dont le paiement lui incombera.

En outre, et relativement au financement des travaux d'amélioration à prévoir et dont la liste doit être portée à la connaissance du futur propriétaire, la loi fait obligation à l'assemblée générale de **constituer des avances** dont elle définira seulement les modalités. Elles devront être déposées sur un compte bancaire ou postal séparé ouvert au nom du syndicat des copropriétaires. Cette obligation de constituer des avances pour travaux futurs ne concerne que les copropriétés composées à la fois de logements sociaux appartenant à un organisme HLM et de logements privés. Dans les autres types de copropriétés, la constitution de ces avances est au contraire facultative, ce qui est fort dommage compte tenu de leur but premier qui est d'anticiper le financement des travaux d'un montant important en permettant de n'appeler auprès des copropriétaires que de faibles sommes sur une longue période. Il aurait donc été, à notre sens, préférable de rendre la constitution de ces avances obligatoire pour toutes les copropriétés, quelles qu'elles soient, sans pour autant les limiter au financement des seuls travaux d'amélioration (création d'un ascenseur par exemple). En effet, des travaux dits d'entretien (ravalement, réfection de la toiture, etc) sont aussi des travaux coûteux nécessitant un effort financier de la part des copropriétaires. Enfin, il est précisé que le personnel employé par l'organisme HLM avant la création de la copropriété peut être mis à la disposition du syndicat des copropriétaires par le biais d'un contrat de prestation de services. L'objectif est de préserver les emplois du gardien ou des agents de propreté. Cette convention n'est possible que si le bailleur social reste propriétaire d'au moins un logement au sein de l'immeuble.