



## La loi A.L.U.R. et la copropriété

UFC-Que Choisir  
Orléans

La loi A.L.U.R., dite loi Duflot, parue en mars 2014, réforme l'organisation et la gestion de la copropriété. Son but est de mieux informer les copropriétaires et les candidats à l'acquisition de logements, et de faciliter la gestion de la copropriété.

L'UFC-Que Choisir ne peut que se féliciter d'avoir œuvré pour les clarifications et avancées qu'apporte cette loi, même si, sur certains points, nous avons milité pour plus « d'audace ».

De nombreux décrets d'application doivent venir préciser les modalités d'application de la loi. Ils sont tous en retard par rapport à l'échéancier des Pouvoirs publics. C'est néanmoins aujourd'hui chose faite pour la relation avec le syndic depuis la parution du décret 2015-342 du 26 mars 2015.

### 1. Désignation du syndic

Désormais, une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic est obligatoire lors du renouvellement du contrat de syndic, sauf si le marché local des syndics ne permet pas cette mise en concurrence. Cette obligation permettra à tout copropriétaire de soumettre à l'assemblée générale d'autres candidatures de syndics s'il souhaite changer de syndic. Le Conseil syndical ne pourra s'y opposer. Soulignons cependant que cette obligation est contraignante, voire inutile, si tout le monde est satisfait du syndic en place. Dans ce cas, soumettre d'autres candidatures de syndics risque d'être mal compris des copropriétaires, voire de créer la discorde dans la copropriété si d'autres syndics pratiquent du *dumping* (prix anormalement bas) pour acquérir le contrat. Par ailleurs, les syndics risquent de ne plus répondre à des mises en concurrence si elles s'avèrent fictives... Gageons que cette possibilité (obligation ?) de mise en concurrence sera peu utilisée... parfois à tort.

### 2. Contrat-type de syndic

Jusqu'alors, la comparaison des contrats de syndic représentait une tâche ardue pour le Conseil syndical qui s'y attelait. Les rubriques n'étaient pas toutes les mêmes d'un syndic à l'autre et, surtout, le contenu des prestations incluses dans le montant forfaitaire et celles donnant lieu à facturations supplémentaires n'étaient pas normalisés.

#### a. Jours et heures ouvrables, d'accueil physique et téléphonique

Le contrat devra préciser pour chaque jour de la semaine (du lundi au samedi inclus) les heures ouvrables, les heures de réception des copropriétaires et les heures d'accueil téléphonique (hors cas d'urgence). Cette clarification était nécessaire, tant pour déterminer les modalités de rémunération hors heures ouvrables du syndic, que pour clarifier son obligation d'accueillir physiquement ou téléphoniquement les copropriétaires en fonction de leurs besoins.

#### b. Liste des prestations incluses dans le prix forfaitaire

Le décret précise que le forfait comprend **toutes les prestations fournies** (en gras dans le décret) par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967. En clair, le décret définit, de façon exclusive, toutes les prestations qui peuvent donner lieu à rémunérations supplémentaires. Toute autre prestation entrant dans la mission du syndic, définie par la loi, est réputée incluse dans le forfait. C'est une précision salutaire pour laquelle nous avons milité.

Le décret de mars 2015 fournit une liste **non exhaustive** des prestations incluses dans le forfait. On pourrait dire que cette liste est donnée à titre « indicatif », attendu qu'elle résulte de la liste des prestations qui ne sont pas incluses dans le forfait. Sont néanmoins précisées incluses dans le forfait :

- Les frais de photocopies afférents aux prestations incluses dans le forfait. Par exemple la reproduction des documents nécessaires pour l'assemblée générale.
- La gestion des sinistres ayant leur origine dans les parties communes, y compris le règlement des remboursements aux copropriétaires concernés.
- La tenue de l'assemblée générale reste incluse dans le forfait, mais le temps qui lui sera consacré doit être précisé dans le contrat, ainsi que la plage horaire. Le Conseil syndical devra exercer sa vigilance sur ce point, afin que la durée prévue soit réaliste (souvent 2 heures ou plus) et que la plage horaire tienne compte des contraintes des copropriétaires. Ainsi, il devrait en être fini de la formulation "*à l'intérieur des heures ouvrables*", sachant que cette plage ne convient pas aux copropriétaires en activité et que tout autre choix engendrait des honoraires supplémentaires.

Le contrat de syndic précisera aussi si l'assemblée générale est tenue par le syndic, en personne, ou par ses préposés. Dans ce dernier cas, le nombre de préposés devra être mentionné au contrat. Trop souvent, le syndic prenait sur lui de se faire accompagner par un préposé dont le temps de présence était facturé à la copropriété. Ceci reste possible, mais devra être prévu dans le contrat.

- D'autres prestations peuvent être incluses dans la rémunération forfaitaire, à la condition qu'elles soient expressément prévues à ce titre et que leurs modalités d'exécution soient mentionnées : des assemblées générales, autres que l'assemblée générale ordinaire, des réunions avec le conseil syndical, etc.
- **Missions pouvant être exclues** : Il s'agit de missions que le syndic peut-être dispensé de réaliser **si l'assemblée générale l'y a autorisé**.
  - Ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat. Attention, ceci n'est possible que si la copropriété comporte moins de 15 lots principaux.
  - D'offrir un accès en ligne aux documents dématérialisés (accès internet),
  - Confier les archives du syndicat à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat. Notons, sur ce dernier point, une « tendance » forte des syndicats de confier la gestion des archives à une entreprise extérieure aux frais du syndicat. Plusieurs remarques s'imposent :
    - La tenue des archives du syndicat fait partie de la mission du syndic. S'il désire en confier la gestion à une entreprise extérieure... c'est son problème ! Mais la décision appartient à l'assemblée générale. De même que lorsque le syndic confie la gestion de la paie des employés du syndicat à un cabinet extérieur, aucun supplément de rémunération n'est dû a priori.
    - Si le syndicat accepte de payer un supplément pour la gestion de ses archives, quid de la révision annuelle de son prix ?

Nous déconseillons donc aux copropriétaires d'accepter de payer un supplément pour cette prestation. Elle doit rester incluse dans le forfait.

- **Missions particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire**

Suivant une pratique déjà largement répandue, les prestations particulières sont soit rémunérées au temps passé suivant un barème horaire qui doit être précisé dans le contrat, soit *à la prestation* suivant un barème forfaitaire. Le décret précise par ailleurs que l'envoi des documents relatifs à ces prestations particulières donne lieu à remboursement **des seuls** frais d'affranchissement. Ces prestations particulières concernent :

- Les réunions et visites supplémentaires
- La modification du règlement de copropriété

- La gestion des sinistres : déplacements, expertise, suivi du dossier

En dehors des heures ouvrables, une majoration du coût horaire est possible. Dans ce cas, elle doit être précisée dans le contrat.

- Les travaux et études, autres que ceux de maintenance, peuvent donner lieu à rémunération supplémentaire, comme déjà prévu antérieurement au décret. Ladite rémunération doit être votée par une résolution distincte des travaux votés, mais dans la même assemblée générale.
- Les prestations relatives aux litiges et contentieux continuent de donner lieu à rémunérations complémentaires :
  - Mise en demeure
  - Constitution d'un dossier pour l'huissier ou l'avocat. Notons qu'il ne devrait plus être possible de faire payer deux fois le même dossier au syndicat : une fois pour transmission à l'huissier, une fois pour transmission (du même dossier) à l'avocat. Une pratique antérieure courante !
- La reprise de la comptabilité sur exercices antérieurs non approuvés ou répartis peut également donner lieu à rémunération supplémentaire. On voit mal cependant dans quel cas cet article est applicable. Certainement pas par le syndic en place, puisque la tenue de la comptabilité et des répartitions font partie de ses honoraires forfaitaires. Quant au nouveau syndic, il faudrait qu'il indique sa tarification dans sa proposition de contrat. Il n'y sera guère enclin s'il veut « gagner » le contrat.
- Enfin, une rémunération spécifique peut être prévue pour la constitution et le suivi de dossiers de subventions, et l'immatriculation du syndicat.
- **Syndic bénévole**  
Désormais, outre le remboursement des frais engagés par le syndic bénévole, il peut obtenir en accord avec les autres copropriétaires, une rémunération pour les heures passées à la gestion du syndicat.
- **Frais imputables aux seuls copropriétaires concernés**  
Il s'agit des frais engendrés par un seul copropriétaire :
  - Les frais engagés dans le cadre du recouvrement des charges : lettre recommandée, frais de justice, etc.
  - Les frais liés aux mutations : état daté, copie du carnet d'entretien, copie des diagnostics techniques, copie d'un PV d'assemblée, etc.

Dans la pratique, le syndicat (via le conseil syndical) aura à négocier un contrat se composant d'une rémunération forfaitaire dont la liste est clairement établie, et de prestations supplémentaires ressortant d'une liste limitative figurant au décret (toute prestation ne figurant pas dans la liste des prestations particulières est réputée rémunérée au titre du forfait).

Le Conseil syndical aura tout intérêt à négocier des montants forfaitaires chaque fois que la prestation correspond à un temps passé hors de sa présence. Par exemple, le temps passé à la préparation d'un dossier de contentieux n'est pas vérifiable. Le forfait est mieux adapté pour ce type de prestation. Par contre, une visite de la copropriété en présence du Conseil syndical ou une réunion avec le Syndic, peuvent être rémunérées au temps passé.

### 3. L'immatriculation du syndicat

L'immatriculation des syndicats de copropriétaires au registre national créé par la loi A.L.U.R. vise à faciliter la connaissance des pouvoirs publics sur l'état des copropriétés. Il s'agit pour l'État et les collectivités territoriales de disposer d'informations exhaustives sur l'état des copropriétés afin de mettre en œuvre leurs politiques de l'habitat et de lutte contre l'habitat indigne.

Le syndic devra déclarer les données relatives à la copropriété :

- Avant le 31 décembre 2016, pour les copropriétés comportant plus de 200 lots ;
- Avant le 31 décembre 2017, pour les copropriétés comportant plus de 50 lots ;
- Avant le 31 décembre 2018, pour les autres copropriétés ;
  
- Après le 31 décembre 2016, les copropriétés nouvelles ou les immeubles mis en copropriété sont immatriculés dès publication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division au fichier immobilier, quel que soit le nombre de lots.

La déclaration mentionnera, outre les coordonnées de la copropriété :

- Les données essentielles de gestion : budget prévisionnel et comptes réalisés ;
- Les données sur le « bâti » : descriptif, diagnostic technique global y compris le diagnostic énergétique.

La déclaration est à faire et à actualiser par le syndic. Et les frais engagés pour cette déclaration sont supportés par le syndic au titre de ses honoraires forfaitaires. En cas de non déclaration, une astreinte de 20 € par lot et par semaine de retard est mise à la charge du syndic. C'est dissuasif !

Notons que la copropriété ne peut recevoir de subventions publiques dès lors qu'elle ne serait pas déclarée au registre de la copropriété, y compris ses mises à jour.

Les conditions d'application de cette procédure doivent être précisées par un décret du Conseil d'État.

#### **4. Information des acquéreurs de lots de copropriété**

Un constat s'impose : les acquéreurs d'un logement en copropriété sont (trop) souvent mal informés sur les charges ultérieures à l'achat (charges de chauffage, d'ascenseur, d'entretien des espaces verts, de gardiennage, de travaux, d'impôts) et surtout de l'état de la copropriété (isolation, plomberie, électricité, gros œuvre). Ils n'en prennent connaissance qu'après l'achat, voire à réception des premiers appels de fonds ou d'une assemblée générale.

Ces acquéreurs mal informés, souvent endettés, vont alors adopter une attitude « défensive » vis à vis des travaux nécessaires à la préservation de l'immeuble.

La loi A.L.U.R. tend à pallier l'insuffisance d'information de l'acquéreur en rendant obligatoire de porter à sa connaissance les éléments essentiels d'ordre financier et technique.

Une fiche synthétique regroupant les données financières et techniques essentielles de la copropriété devra être remise au candidat à l'accession.

Le syndic est chargé d'établir cette fiche et de la mettre à jour chaque année.

Le syndic met aussi cette fiche à disposition des copropriétaires. À titre incitatif, la loi prévoit que le défaut de réalisation de la fiche est un motif de révocation du syndic. De plus, le contrat de syndic doit obligatoirement comporter une clause de pénalité pécuniaire sous forme d'une réduction de la rémunération du syndic, en cas de défaut de réalisation de la fiche.

Par ailleurs, beaucoup d'informations devront être fournies dans les annonces de mise en vente d'un lot de copropriété, notamment :

- Le nombre de lots dans la copropriété
- Le montant moyen annuel de la quote-part, à la charge du vendeur, du budget prévisionnel correspondant aux dépenses courantes
- La promesse de vente, ou l'acte authentique de vente, devra être accompagnée, en sus du dossier de diagnostic technique, par :
  - La fiche synthétique de la copropriété (lire ci avant) ;
  - Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;

- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, si le copropriétaire vendeur en dispose ;
- Les documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire ;
- Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente ;
- Les sommes pouvant rester dues par le copropriétaire vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur ;
- L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;
- Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un *fonds de travaux*, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot ;
- Le carnet d'entretien de l'immeuble ;
- Une attestation comportant la mention de la superficie de la partie privative et de la surface habitable de ce lot ou de cette fraction de lot ;
- Une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété. Un arrêté du ministre chargé du logement déterminera le contenu de cette notice ;
- Le cas échéant, le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 et le plan pluriannuel de travaux prévu à l'article L. 731-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Par ailleurs, la loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises autorise le Gouvernement à prendre par ordonnance toute mesure relevant du domaine de la loi pour simplifier les modalités d'information des acquéreurs, dont les mentions relatives aux surfaces des lots à acquérir (ordonnance attendue).

## 5. Améliorer la gouvernance et la gestion de la copropriété

De nombreux articles de la loi A.L.U.R modifient ou précisent les règles de gouvernance et de gestion de la copropriété. Certains articles sont repris dans le contrat de syndic (lire ci-avant). Nous n'y reviendrons pas. La loi prend aussi en compte les « blocages » au sein des copropriétés qui perturbent leur gestion, voire conduisent à leur dégradation. Par exemple :

- Mieux associer le Conseil syndical à la gestion : lui permettre de communiquer son avis sur un projet de contrat de syndic ;
- Responsabiliser davantage le Syndic dans la gestion : assurer le syndicat, déclarer de possibles conflits d'intérêts lors de la passation des marchés (obligation d'une convention), définir les modalités d'ouverture d'un compte séparé, notamment l'interdiction pour le Syndic de percevoir des intérêts au titre de ce compte ;
- Abaisser les règles de majorité pour le vote des améliorations, notamment celles liées aux performances énergétiques ;
- Autre nouveauté, pour la réalisation des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives : le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'œuvre jusqu'à réception des travaux. Ainsi, l'assemblée générale peut maintenant voter la réalisation de certains travaux à caractère privatif (pose de double vitrage par exemple) qui s'imposent alors à tous.
- Faciliter la perception des charges restant dues, notamment en cas de vente du lot ;

- Prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles :
  - **Création d'un fonds de travaux.** Il s'agit d'une modification substantielle destinée à constituer une réserve pécuniaire en vue de réaliser des travaux importants (ravalement, isolation, entretien lourd de la chaufferie ou des ascenseurs ou des tuyauteries). Les Pouvoirs publics constatent trop souvent que les copropriétés se dégradent car elles n'engagent pas (à temps) les gros travaux nécessaires faute d'avoir anticiper les appels de fonds. Ce fonds de travaux sera constitué de versements annuels représentant au moins 5% du budget de fonctionnement. Les sommes versées restent attachées au lot. En cas de vente, elles sont transmises à l'acheteur afin qu'il soit sur un pied d'égalité avec les autres copropriétaires vis à vis du financement de gros travaux. *Quelques exceptions* : Si le Diagnostic technique global de la copropriété ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les 10 prochaines années, le Syndicat peut être dispensé de créer un fonds de travaux ; également, lorsque l'immeuble comporte moins de dix lots, le syndicat peut décider de ne pas constituer de fonds de travaux par une décision unanime de l'assemblée générale. Lorsque le montant du fonds de travaux atteint un montant supérieur au budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale l'arrêt du versement au *fonds de travaux*.

Les sommes récoltées au titre du *fonds de travaux* doivent être placées sur un compte rémunéré dont les intérêts sont acquis au Syndicat.

La mise en place du *fonds de travaux*, doit intervenir avant le 1<sup>er</sup> janvier 2017, sauf exceptions mentionnées ci avant.

## 6. Prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles

- **Diagnostic technique global (DTG) des immeubles** : afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers un diagnostic technique global.

Ce diagnostic technique global comporte :

« 1° Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;

« 2° Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation ;

« 3° Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;

« 4° Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L. 134-3 ou L. 134-4-1 du code de la Construction et de l'Habitation. L'audit énergétique prévu au même article L. 134-4-1 satisfait cette obligation.

Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années.

Le contenu du diagnostic technique global est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit sa réalisation ou sa révision. Le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux ainsi que les modalités générales de son éventuelle mise en œuvre.

Au regard des orientations décidées par les copropriétaires lors des assemblées générales précédentes, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale soit la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, soit les décisions relatives à la mise en œuvre du plan pluriannuel de travaux précédemment adopté.

## **7. Redresser efficacement les copropriétés dégradées**

La loi prévoit maintes dispositions pour redresser les copropriétés dégradées :

- Si à la clôture des comptes les impayés atteignent 25% des sommes exigibles (15% pour les copropriétés de 200 lots ou plus), le Syndic doit saisir le juge pour la désignation d'un mandataire ad hoc. Si la copropriété est endettée, le mandataire établira un plan d'apurement des dettes.
- Beaucoup d'autres articles précisent la procédure à suivre si la copropriété endettée doit réaliser des travaux urgents pour la préservation de l'immeuble...
  - Possibilité d'intervention de l'État ou des collectivités territoriales pour la « requalification » de la copropriété, le relogement éventuel de ses occupants, etc. ;
  - Élaboration d'un plan de sauvegarde si nécessaire ;
  - ... et beaucoup d'autres dispositions d'ordre juridique et organisationnel qui serait trop long de développer ici.

Depuis 1965, jamais une loi n'aura réformé à ce point la gestion de la copropriété et la protection des candidats à l'achat d'un logement en copropriété. Nous ne pouvons que nous en féliciter car beaucoup de ces dispositions étaient demandées par l'UFC-Que Choisir, conjointement avec l'ARC (Association des Responsables de Copropriétés).

Souhaitons enfin que les décrets d'application de la loi et ordonnances prévus ne se fassent pas attendre trop longtemps.

Loi A.L.U.R. :

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000028772256&categorieLien=id>

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256>

G. M.

Juin 2015