

Loi SRU : quelle application en matière de copropriété ?

Si la loi du 13 décembre 2000 organise une nouvelle politique de l'aménagement foncier et réforme notamment la législation concernant le droit de l'urbanisme, les ventes d'immeubles et les rapports locatifs, elle modifie également les règles applicables en matière de copropriété. Les grandes lignes...

-  • Le **budget prévisionnel annuel** porte sur les dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs. Il est voté chaque année dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent. Les charges donneront lieu à quatre appels de fonds, exigibles le premier jour de chaque trimestre, de montants égaux, sauf si l'assemblée fixe des modalités différentes. Les dépenses pour travaux, dont la liste de ces travaux sera fixée par décret, sont exclues du budget prévisionnel. Ils feront l'objet d'un appel de fonds distinct du budget prévisionnel, selon des modalités fixées par l'assemblée générale (1^{er} janvier 2002). Ce point nous paraît une avancée intéressante pour le fonctionnement de la copropriété encore qu'à Lyon, globalement, les syndicats fonctionnaient déjà ainsi.
-  • Les comptes du syndicat seront tenus conformément à des **règles comptables spécifiques** qui seront définies par décret (1^{er} janvier 2004). Cette mise en place d'un plan comptable spécifique permettra, en principe, une meilleure lisibilité des comptes de syndicats sous réserve bien entendu que chacun des copropriétaires sache lire un bilan comptable.
-  • Tous les **règlements de copropriété** publiés à compter du 31 décembre 2002 devront indiquer les éléments pris en considération et la méthode de calcul retenue pour déterminer les quotes-parts de parties communes attachées à chaque lot et la répartition des charges correspondantes.
-  • Dans un délai de 5 ans suivant la promulgation de la loi, l'assemblée décide à la majorité de l'article 24 les **adaptations**
- du règlement de copropriété** rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement.
-  • La loi impose l'ouverture du **compte séparé** au nom du syndicat sauf décision contraire de l'assemblée générale votant à la majorité de l'article 25. Cette faculté de ne pas ouvrir de compte séparé, est réservée au syndic professionnel titulaire d'une carte de gestion soumis à la loi du 2 janvier 1970. Le syndic professionnel a notamment l'obligation de souscrire une assurance responsabilité civile professionnelle et une garantie des fonds détenus pour le compte de ses mandants. Cette disposition d'application immédiate prendra effet à compter du 31 décembre 2002 pour les mandats en cours. Le compte séparé devient ainsi la règle sauf si l'assemblée générale en décide autrement.
-  • Le syndic est chargé d'établir et de tenir à jour un **carnet d'entretien** de l'immeuble, dont le contenu sera défini par décret. Si cette initiative nous paraît saine, elle n'ira pas sans poser de problèmes quant à sa mise en œuvre ou quant aux règles de consultation par tout éventuel acquéreur.
-  • Un **diagnostic technique** précède toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans. Il porte constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert, des conduites et canalisations collectives et des équipements communs et de sécurité. Cette disposition nous semble bonne dans la mesure où il est nécessaire que les futurs acquéreurs d'un immeuble mis en copropriété aient une bonne connaissance de l'état du bien qu'ils achètent.

- À compter du 1er juin 2001, tout **candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété** et tout bénéficiaire d'un contrat préliminaire de vente immobilière peut prendre connaissance du carnet d'entretien et du diagnostic technique.
- Les frais de **recouvrement de charges impayées** exposés par le syndicat à l'encontre d'un copropriétaire sont imputables à ce dernier. En revanche, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux frais de procédure lorsque sa prétention est déclarée fondée par le juge. Cette disposition va, à notre avis, dans le sens de la justice puisque, jusqu'à aujourd'hui ce sont les autres copropriétaires qui devaient payer les frais engendrés par celui d'entre eux qui ne payait pas ses charges.
- Chaque provision prévue pour les dépenses courantes est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale. Les autres provisions deviennent immédiatement exigibles en cas de défaillance d'un copropriétaire à l'expiration d'un délai de 30 jours après mise en demeure infructueuse.
- Une procédure accélérée permet au syndic de saisir le président du tribunal de grande instance qui, statuant comme en matière de référé, rend une ordonnance assortie de l'exécution provisoire de plein droit. La mesure d'exécution se poursuit jusqu'à l'extinction de la créance du syndicat.
- En cas de mutation, le notaire doit notifier **l'avis de mutation** dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété.
- L'assemblée arrête à la majorité de l'article 25 un seuil à partir duquel une **mise en concurrence des entreprises** est obligatoire. Pour ne pas retarder l'exécution des petits travaux, il nous semble que ce seuil devra être défini en fonction de critères bien précis.
- L'article 24 prévoit que les décisions seront prises à la majorité des voix exprimées, c'est-à-dire des seuls copropriétaires présents ou représentés. Les **abstentions** ne sont donc plus prises en compte dans le dénombrement des suffrages exprimés.
- L'installation de **compteurs d'eau froide divisionnaires** est désormais soumise à la majorité de l'article 25.
- Les décisions votées par l'assemblée à la **majorité de l'article 25** seront facilitées de la façon suivante : Si au cours de la même assemblée, un projet recueille au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat au terme d'un premier vote, la décision peut être à nouveau prise à la majorité de l'article 24. A défaut, une nouvelle assemblée, si elle est convoquée dans le délai maximum de trois mois, pourra statuer à la majorité de l'article 24. Cette mesure permettra d'éviter par quelques-uns le blocage de certains travaux.
- L'assemblée générale peut décider à la double majorité de l'article 26 les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci dans le cadre de la mise en œuvre du **pacte de relance pour la ville**.
- En cas de **nomination d'un administrateur provisoire** par le président du tribunal de grande instance dans une copropriété en difficulté, le mandat du syndic cesse de plein droit et sans indemnité.
- Dans les immeubles collectifs d'habitation, la loi prévoit **l'individualisation des contrats de fourniture d'eau** sur demande du propriétaire. Dans ce cas, un contrat sera établi directement entre le locataire ou le propriétaire occupant et le prestataire en distribution d'eau. Le propriétaire et le syndic ne seront plus les intervenants obligés pour la facturation de l'eau. Un décret précisera les conditions d'application.
- Les décisions prises en assemblée des copropriétaires et relatives à l'entretien de l'immeuble et aux travaux font l'objet d'un **procès-verbal abrégé affiché** dans les parties communes de l'immeuble par le syndic, lorsqu'un groupement ou une association de locataires est constitué dans l'immeuble.

J-F LACOURTABLAISE
Président de la CNAB Rhône-Alpes