

Evolution du droit de la copropriété

Contributions COPRO+

Rédacteurs : Cécile BARNASSON & Pierre OLIVIER,
Avec le concours de Catherine DESESTRET, juriste
Version : V2 du 04/04/2019



SOMMAIRE

1	FACILITER L'ENTRETIEN ET LES TRAVAUX	3
1.1	DU DIAGNOSTIC TECHNIQUE A LA GESTION PREVISIONNELLE DE L'ENTRETIEN	3
1.2	VOTE DES TRAVAUX ET COHERENCE TECHNIQUE	4
1.3	TRAVAUX D'INTERET GENERAL SUR PARTIES PRIVATIVES	4
1.4	FINANCEMENT DES TRAVAUX	5
1.5	DEPLAFONNEMENT LIVRET A	5
2	COMPTABILITE ET TRANSPARENCE FINANCIERE	7
2.1	LES REGLES COMPTABLES	7
2.2	LES STRUCTURES IMBRIQUEES	8
2.3	COMPTE BANCAIRE SEPRE	9
2.4	CENTRE DE GESTION COPROPRIETE	9
2.5	HOMOLOGATION DES LOGICIELS COMPTABLES	11
3	FONCTIONNEMENT ET GOUVERNANCE	12
3.1	DELAI DE CONVOCATION DE L'ASSEMBLEE	12
3.2	RESIDENCES SERVICES	12
3.3	COPROPRIETE ET STATUT LMNP & DISPOSITIF CENSI-BOUVARD	13
3.4	TRES PETITES COPROPRIETES	14
3.5	RESPONSABILITE PROFESSIONNELLE ET SANCTIONS	15
3.6	GARANTIE FINANCIERE	15
4	SALARIES DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES	17
4.1	CONVENTION COLLECTIVE	17
4.2	PROVISION DEPART EN RETRAITE	17
5	COPROPRIETES EN DIFFICULTE	19
5.1	TAUX D'IMPAYES ET PROCEDURE D'ALERTE	19
5.2	CONTROLE DES COMPTES ET SUBVENTIONS	20
5.3	PLAN DE SAUVEGARDE ET COPROPRIETES DEGRADEES	21
5.4	SAISIE IMMOBILIERE ET SUPERPRIVILEGE	21
5.5	SCISSION/FUSION	22

1 FACILITER L'ENTRETIEN ET LES TRAVAUX

1.1 DU DIAGNOSTIC TECHNIQUE A LA GESTION PREVISIONNELLE DE L'ENTRETIEN

LA SITUATION

En ce qui concerne l'information des copropriétaires relative aux besoins d'entretien des parties communes, le dispositif législatif actuel prévoit :

- La tenue par le syndic d'un carnet d'entretien règlementaire.
- L'obligation, dans les copropriétés de plus de 50 lots à chauffage collectif, d'effectuer un audit énergétique, qui doit être suivi l'année suivante de la présentation en AG soit d'un Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) soit d'un Contrat de Performance Energétique (CPE).
- L'obligation pour les autres copropriétés (< 50 lots) d'établir un Diagnostic de Performance énergétique (DPE), sans engagement ultérieur.
- L'obligation faite au syndic de soumettre au vote de l'AG, la réalisation d'un Diagnostic Technique Global, (DTG) défini aux articles L731-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. La réalisation du DTG n'est toutefois obligatoire que dans le cas de mise en copropriété d'ensembles construits il y a plus de 10 ans.
- La constitution d'un fonds travaux, provision attachée au lot, dont le montant ne peut être inférieur à 5% du budget annuel de charges courantes et dont ne peuvent être dispensées que les ensembles de moins de 10 ans ou ceux dont le DTG met en évidence l'absence de besoins de travaux dans les dix ans.

LES DESORDRES ET DIFFICULTES

L'objectif de ce dispositif est d'inciter les copropriétaires à organiser la gestion prévisionnelle de l'entretien de leurs immeubles et notamment d'enclencher la rénovation énergétique.

Force est de constater que cet objectif est rarement atteint. Les causes sont multiples :

- Le carnet d'entretien, vision dans le rétroviseur, n'apporte pas d'élément sur les besoins ultérieurs
- La grande majorité de copropriétés (< 50 lots ou chauffage individuel) sont hors du champ de l'audit.
- La présentation règlementaire de l'audit (dont retour sur investissement) agit comme un « répulsif ».
- Le PPT n'est pas réaliste pour la rénovation énergétique, un programme cohérent unique s'impose.
- Le CPE n'est pas en adéquation avec la loi d'individualisation des frais de chauffage
- La version actuelle du DTG, mal comprise, répond incomplètement au besoin d'information des SDC.
- La confusion entre DTG, DPE et audit pousse les syndics à le déconseiller
- Le fonds travaux, essentiel sur le plan pédagogique est d'un niveau très faible face à l'ampleur du besoin.

LES SOLUTIONS PROPOSEES

Homogénéiser, pour toutes les copropriétés, un DTG obligatoire, sans dérogation, intégrant les dimensions architecturale et énergétique pour définir l'état d'usure des parties communes et la gestion prévisionnelle de l'entretien, complétée par une analyse de la capacité à agir de la copropriété (juridique, gestion, finance, gouvernance).

Le résultat de ce DTG doit permettre d'enclencher une mission de maîtrise d'œuvre et/ou le lancement des traitements des prérequis indispensables avant l'engagement de la démarche travaux.

Il alimentera aussi la réflexion des copropriétaires sur le « train de vie » de l'entretien de la copropriété et établir des préconisations quant au niveau de contribution annuelle au fond travaux.

La présentation initiale du DTG en AG devra être suivie d'un rapport quinquennal, actualisant la situation de l'immeuble après nouvelle inspection d'une équipe pluridisciplinaire.

1.2 VOTE DES TRAVAUX ET COHERENCE TECHNIQUE

LA SITUATION

Dans les copropriétés comportant plusieurs bâtiments ou plusieurs clés spéciales, la formule actuelle d'organisation des votes entraîne un éclatement du projet (devis des entreprises + charges ingénierie) et des questions soumises aux votes.

LES DESORDRES ET DIFFICULTES

La notion de charges spéciales (critères d'utilité) est pertinente pour ce qui relève des charges courantes mais pose problème pour l'engagement de grands travaux.

Cet éclatement complexifie et alourdit la gestion du projet. Il peut également entraîner des résultats différenciés (par exemple choix d'ITE en cage A et C mais rejet en cage B), affectant la cohérence d'ensemble, la perte des économies d'échelle, la validité et la cohérence des subventions, voire la faisabilité technique du projet global.

Certains syndicats contournent de fait cette réglementation, dans l'intérêt général, mais cela favorise la contestation des décisions ainsi obtenues, par un seul opposant ou défaillant (art.42).

LES SOLUTIONS PROPOSEES

Définir la notion de Projet d'Intérêt Collectif nécessitant une prise de décision unique et donc voté en une seule fois sur la base de la clé de masse générale. Ce classement PIC serait voté à l'article 24, et toutes les charges y afférentes seraient alors réparties en masse générale.

1.3 TRAVAUX D'INTERET GENERAL SUR PARTIES PRIVATIVES

LA SITUATION

La mission du syndic est d'administrer les parties communes et les travaux y afférant, à l'exclusion des parties privatives. Dans les règlements de copropriété les ouvrants (portes palières, fenêtres, volets...) sont considérés comme parties privatives.

Les projets de rénovation durable associent généralement des travaux sur l'ensemble de l'enveloppe, parties communes et ouvrants mais les conditions de décision de maîtrise d'ouvrage et de répartition des charges sont différentes. Les travaux privatifs sont souvent d'ampleur comparable à ceux des travaux parties communes.

Pour pallier ces difficultés, le législateur a introduit la notion de travaux d'intérêt général sur parties privatives qui permet au syndic et au syndicat d'intervenir sur ces parties privatives.

LES DESORDRES ET DIFFICULTES

L'application pratique de cette disposition soulève de nombreuses difficultés dans les projets de rénovation globale où le remplacement des parties privatives est obligatoire pour l'atteinte des objectifs énergétiques (souvent critère d'éligibilité des subventions) :

- Soit l'on impose le changement général par décision d'AG mais l'on se heurte à l'incohérence entre cette disposition et le droit individuel de propriété, avec de multiples conséquences : la contestation des décisions, les difficultés de recouvrement des charges privatives, la complexité de gestion du chantier.
- Soit l'on laisse optionnel ces remplacements dans le cadre d'organisation d'achat groupé, mais on se prive de nombreux services : intégration de ces dépenses dans les Emprunts Collectifs à Adhésion Individuelle, maîtrise d'œuvre commune avec garantie décennale et DO, cohérence technique d'ensemble, ... De plus, en cas de remplacement partiel, l'atteinte des objectifs énergétiques n'est pas assurée par le maître d'œuvre et les subventions accordées peuvent être remises en cause.

LES SOLUTIONS PROPOSEES

Circonscrire ce sinistre pour toutes nouvelles copropriétés en intégrant dans les parties communes l'ensemble des composants du clos et du couvert, l'enveloppe externe dont tous les ouvrants.

Proposer ce reclassement dans les copropriétés existantes, par décision d'AG à la majorité 24, avant l'engagement de la démarche de rénovation.

1.4 FINANCEMENT DES TRAVAUX

LA SITUATION

Le statut du syndicat des copropriétaires, chargé de l'entretien de parties communes ne lui appartenant pas, ne peut, dans sa comptabilité, mettre en place les dispositifs classiques d'immobilisations et amortissement, et, sauf décision unanimes des copropriétaires, organiser un emprunt bancaire collectif, correspondant à la durée d'amortissement.

LES DESORDRES ET DIFFICULTES

Chaque copropriétaire se trouve confronté à l'organisation individuelle du financement de sa quote-part des travaux votés, sous déduction des éventuelles subventions collectives ou aides individuelles reçues, le plus souvent par emprunt.

Les copropriétaires ne sont pas en situation égalitaire, face à l'emprunt. Cette difficulté est l'un des principaux freins à la prise de décision collective et au recouvrement des charges travaux fait peser des risques quant à la conduite du chantier.

LES SOLUTIONS PROPOSEES

Offrir la possibilité de mettre en place des mécanismes d'investissement et d'amortissement comme dans toutes les autres organisations de gestion, avec en corollaire l'engagement d'un emprunt collectif par le SDC, sur la durée réaliste d'amortissement.

1.5 DEPLAFONNEMENT LIVRET A

LA SITUATION

La législation prévoit que la collecte du fonds travaux obligatoire soit placée sur un compte rémunéré. Le livret A est communément utilisé à cet effet. Sur décision d'AG le fonds travaux peut également recevoir les produits du syndicat tels que la cession d'actifs (ex. vente loge) ou revenus divers (ex. antennes) dans la perspective de travaux futurs.

LES DESORDRES ET DIFFICULTES

Le fond travaux est un mécanisme vertueux pour organiser la solidarité temporelle entre les copropriétaires sur le principe « qui consomme l'usure paie ».

Le plafond actuel du livret A pour ces entités, soit 76 500€, est notoirement insuffisant, particulièrement dans les moyennes et grandes copropriétés pour faire face à l'ampleur des travaux à financer et cela incite à limiter le niveau de provisions.

LES SOLUTIONS PROPOSEES

Déplafonner le livret A comme c'est déjà le cas pour les organismes HLM ou définir un plafond variable en cohérence avec les besoins et la taille de la copropriété (par exemple 15 000 ou 20 000 € par lot principal) → publication du décret d'application de l'article L221-4 du code monétaire et financier.

Mieux, le mécanisme de solidarité temporelle serait renforcé par la création d'un P.E.C. (Plan d'Épargne Copropriété) et/ou C.E.C (Compte Épargne Copropriété). La contribution au PEC pourrait notamment être décidée par les copropriétaires en fonction des éléments du « train de vie » de l'entretien évalué dans le rapport DTG.

2 COMPTABILITE ET TRANSPARENCE FINANCIERE

2.1 LES REGLES COMPTABLES

LA SITUATION

Le décret du 14/03/2005 et l'arrêté du 14/03/2005 ont institué une comptabilité d'engagement pour les syndicats de copropriétaires. Le modèle des documents comptables de synthèse est défini par le décret : les Annexes (du décret)

LES DESORDRES ET DIFFICULTES

Plan comptable : le plan comptable n'intègre pas certaines natures de charges pourtant régulièrement rencontrées dans les copropriétés. Face à cette situation, certains syndicats introduisent dans la comptabilité des comptes définis dans le plan comptable général mais qui sont mal gérés par les logiciels lors de la génération des documents de synthèse (Annexes). D'autres syndicats respectent le plan comptable propre aux copropriétés et enregistrent des charges dans des comptes dont la nature ne correspond pas aux charges constatées. Ces approximations d'enregistrement comptables entraînent un manque de lisibilité et des incohérences lors d'analyses comparatives.

A titre d'exemple, les charges de téléphone (dont la présence est obligatoire pour la sécurité dans les ascenseurs) sont enregistrées dans un compte de maintenance, de fourniture ou de location selon la sensibilité du syndic ou le compte « 626 Téléphone » issu du plan comptable général est utilisé.

Autre exemple, le compte « Produits à recevoir » n'étant pas inclus dans la nomenclature des comptes, le syndic enregistre à la clôture d'un exercice les produits à venir (tels que des indemnités d'assurance) en diminution dans le compte de charge ou en négatif dans le compte « facture non parvenue ».

Les schémas d'écritures précisées dans l'arrêté n'englobent pas l'ensemble des opérations comptables susceptibles d'être constatées. En l'absence de règles précises, l'enregistrement comptable de certaines opérations est laissé à la libre appréciation des syndicats, parfois contraire aux règles générales de comptabilité, et obérant la cohérence des comparaisons d'un exercice à l'autre.

Ainsi par exemple, il est courant de voir les loyers issus de la location de l'ancien logement de gardien enregistrés pour le montant encaissé au lieu du montant annuel du loyer. Une comptabilité de trésorerie est alors intégrée dans la comptabilité d'engagement.

Annexes comptables

Les documents annuels de synthèse (Annexes) présentent une distorsion temporelle contribuant à l'incompréhension des copropriétaires. En effet, l'Annexe 1 bilan financier présente la situation du syndicat après répartition des charges. Les créances des copropriétaires ainsi présentées, incluent le résultat budgétaire de l'exercice (insuffisance ou excédent budgétaire). Le détail des créances par copropriétaire est transmis en annexe de l'Annexe 1.

Dans l'hypothèse d'une insuffisance budgétaire, un copropriétaire à jour de ses charges de copropriété va constater dans les annexes que son compte est débiteur. Cette somme affichée comme impayée à la date de clôture des comptes correspond à une somme exigible ultérieurement (après l'approbation des comptes par l'assemblée des copropriétaires).

Cette présentation de l'Annexe 1 crée par ailleurs un décalage permanent entre l'Annexe 1 présentée après répartition et les Annexes 2 à 5 présentées avant répartition des charges annuelles.

D'autre part, les annexes comptables ne prévoient pas de zones pour inscrire dans informations pourtant rendues obligatoires. Ainsi, selon l'article 11 du Décret du 17/03/1967, le syndic doit transmettre pour information à l'assemblée l'état détaillé des sommes perçues au titre de sa rémunération. D'autre part, l'article 10 de l'Arrêté du 14/03/2005 précise que le compte « 47 Compte d'attente » doit être soldé à la fin de l'exercice ou à défaut justifié ligne à ligne.

LES SOLUTIONS PROPOSEES

Compléter et ajuster les dispositions prévues par le décret du 14/03/2005 et l'arrêté du 14/03/2005 en matière comptable et notamment :

- Annexe 1 : présentation avant répartition des comptes de l'exercice et inscription du résultat budgétaire
- Liste détaillée des comptes copropriétaires : présenter la situation avant et après répartition des charges
- Nouvelle annexe indiquant les informations à transmettre et non prévues dans les annexes actuelles
- Nomenclature des comptes à compléter
- Schémas d'écritures à compléter

2.2 LES STRUCTURES IMBRIQUEES

LA SITUATION

Dans de nombreux sites, un syndicat de copropriétaires est implanté dans le périmètre d'une ASL (Association Syndical Libre) ou d'une AFUL (Association Foncière Urbaine Libre). Dans d'autres cas, le syndicat des copropriétaires constitue un syndicat secondaire, les copropriétaires étant par ailleurs membres du syndicat principal.

Les ASL, AFUL, syndicats principaux ou secondaires constituent des structures juridiques distinctes disposant d'une comptabilité distincte.

LES DESORDRES ET DIFFICULTES

Les structures étant juridiquement indépendantes, le représentant légal de chacune d'entre elles doit se charger d'appeler les charges et d'en suivre le recouvrement. Dans la pratique, soit au regard d'une disposition inscrite dans le règlement de copropriété, soit par simplification, les charges de l'ASL ou de l'AFUL, voire les charges du syndicat principal sont appelées au syndicat des copropriétaires qui les enregistrent dans ses charges au lieu d'être appelées individuellement à chacun des propriétaires.

Ce mode opératoire peut générer de graves difficultés en matière de recouvrement des charges.

LES SOLUTIONS PROPOSEES

Compléter l'article 22 de la loi du 10/07/1965 qui prévoit une représentation unique des copropriétaires à l'assemblée de l'ASL ou du syndicat principal :

- Autoriser l'enregistrement des quotes-parts de charges de l'ASL ou du syndicat principal attachés aux lots du syndicat dans la comptabilité du syndicat
- Autoriser la délégation au syndic du syndicat du recouvrement de ces charges d'ASL ou du syndicat principal auprès des copropriétaires
- Rendre dans ces conditions le syndicat de copropriétaires redevable des charges d'ASL ou du syndicat principal concernant les lots définis au règlement de copropriété.

Compléter l'Arrêté relatif aux comptes du 14/03/2005 en créant un compte de charges dédié aux charges d'ASL ou de syndicat principal.

2.3 COMPTE BANCAIRE SEPARÉ

LA SITUATION

La loi ALUR a rendu obligatoire le compte bancaire séparé. L'article 18 de la loi du 10/07/1965 a été modifié en ce sens.

LES DESORDRES ET DIFFICULTES

Dans les contextes conflictuels entre syndic et conseil syndical, le doute persiste sur la réalité du compte bancaire séparé et le conseil syndical ne dispose d'aucun moyen pour confirmer le caractère réel du compte séparé.

LES SOLUTIONS PROPOSEES

Modifier le code monétaire et financier pour obliger les établissements bancaires à fournir au président du conseil syndical, sur simple demande, une attestation certifiant la nature des comptes du syndicat (compte courant et comptes de placement) et la réalité du compte bancaire séparé.

2.4 CENTRE DE GESTION COPROPRIETE

LA SITUATION

Les comptes du syndicat de copropriétaires sont des éléments internes à la structure qui ne sont pas communiqués au public, ni même à un service de l'Etat.

L'article 21 de la loi du 10/07/1965 prévoit l'existence d'un conseil syndical dont la mission est d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

En dehors de cette instance bénévole, les comptes et plus largement la gestion d'un syndicat, ne fait l'objet d'aucun contrôle.

Ainsi, le contrôle de l'activité d'un professionnel est explicitement confié à un ensemble de copropriétaires volontaires, bénévoles et présumé non compétents en comptabilité de copropriété.

LES DESORDRES ET DIFFICULTES

Lorsque le conseil syndical exerce sa mission de contrôle, le contrôle des comptes se borne à rapprocher les factures de l'exercice aux opérations comptables enregistrées et à vérifier la bonne affectation des clés de répartition.

Ces contrôles indispensables sont adaptés au statut de conseil syndical, ce dernier ayant une connaissance pratique de la vie de la copropriété.

Toutefois, ce contrôle ne peut être assimilé à un contrôle des comptes dont le champ d'intervention est plus vaste. Ainsi, le respect des règles comptables, la vérification de la trésorerie, le contrôles des créances et des dettes sont autant de volets d'un contrôle de comptes, le traitement d'opérations particulières, les retraitements comptables en fin d'exercice etc. sont des éléments exclus du contrôle du conseil syndical par manque de compétence et de connaissance comptable.

Le syndic professionnel peut commettre des erreurs ou ne pas respecter la réglementation, sans être alerté. Le syndic bénévole se trouve dans la même situation avec le risque majoré d'erreurs de bonne foi par méconnaissance des obligations comptables.

De nombreuses anomalies sont régulièrement constatées lorsqu'une analyse des comptes est confiée à un professionnel, soit à l'initiative du conseil syndical, soit dans le cadre de dispositifs d'aide au redressement mis en place par des collectivités locales.

Ces anomalies, souvent reportées d'exercice comptable en exercice comptable, limitent la visibilité financière réelle du syndicat, altèrent la qualité des analyses de gestion et réduisent la qualité des observatoires ou des statistiques élaborées sur des données non fiables.

Le recours à un professionnel ou l'adhésion à une association par le conseil syndical constitue un premier pas vers l'amélioration de la qualité des comptes mais ces interventions restent marginales au regard du nombre de copropriétés présentes en France. Par ailleurs, le périmètre des interventions externes reste très variable selon le contexte. Enfin, le coût de ces prestations apparaît démesuré pour de nombreuses copropriétés.

LES SOLUTIONS PROPOSEES

Instaurer un contrôle externe minimum, à coût raisonnable, pour améliorer la qualité des comptes et apporter une meilleure visibilité de la situation financière de la copropriété.

Cette démarche de contrôle « premier niveau » a été mise en place en 1974 pour les petites entreprises par l'instauration de centres de gestion agréés sous tutelle de l'administration fiscale. Il est proposé de s'inspirer de cette organisation pour mettre en place un réseau de centres de gestion dédiés aux copropriétés, leurs objectifs et missions étant bien entendu différents de ceux des centres de gestion pour les petites entreprises.

Description des centres de gestion copropriété :

- Forme associative sans but lucratif avec des cotisations modulées selon la taille du syndicat et le montant de son budget
- Périmètre d'intervention défini géographiquement pour garantir la proximité
- Adhésion obligatoire pour toutes les copropriétés
- Objectifs, missions, compétences des salariés, modalités et nature des contrôles effectués, définis au niveau national afin de garantir la qualité des analyses et à l'égalité de traitement indépendamment des situations géographiques.
- Détermination d'une instance nationale de tutelle des centres de gestion copropriétés
- Missions des centres de gestion
 - Contrôle de niveau 1 (cohérence, vraisemblance et respect des dispositions)
 - Restitution d'un rapport synthétique et pédagogique au syndicat
 - Mission de contrôle de la mise en œuvre des mesures correctives nécessaires
 - Centre d'information et de conseil à destination des conseils syndicaux et des copropriétaires
 - Génération de statistiques fiables sur les charges de copropriété
 - Interface pour la réalisation d'un contrôle approfondi par un expert-comptable qualifié en copropriété, sur demande du conseil syndical ou de l'assemblée générale

Mesure transitoire : création à titre expérimental d'un centre de gestion copropriété sur un territoire pour les copropriétés de plus de 50 lots principaux.

2.5 HOMOLOGATION DES LOGICIELS COMPTABLES

LA SITUATION

Les logiciels professionnels des administrateurs de biens regroupent l'ensemble des activités : transaction, gestion locative et syndic. Pour la gestion syndic, ils permettent de tenir la comptabilité du syndicat mais encore de gérer l'état de division et la liste des copropriétaires ou encore de convoquer une assemblée, de décompter les votes et de rédiger le procès-verbal.

Des logiciels en Open source sont disponibles pour les syndicats bénévoles.

LES DESORDRES ET DIFFICULTES

De nombreux logiciels comptables commercialisés ne permettent pas l'application des dispositions définies par le décret et l'arrêté du 14/03/20015.

A titre d'exemple :

- Certains logiciels ouvrent la possibilité d'utiliser des comptes issus du plan comptable général et non prévus dans la nomenclature dédiée aux copropriétés ;
- Certains logiciels ne garantissent pas l'intangibilité des comptes et permettent d'enregistrer des opérations postérieurement à l'édition des annexes comptables ;
- De très nombreux logiciels ne disposent pas de la fonctionnalité permettant de subdiviser un compte copropriétaire en opération de gestion courante, opérations travaux, emprunt, avance, fonds travaux alors que cette subdivision est prévue dans la nomenclature comptable ;
- L'affectation en opérations de gestion courante de certains comptes de produits est impossible. La présentation de l'annexe 2 s'en trouve altérée et le résultat budgétaire affiché ne tient pas compte de ces produits (exemple : 716 produits financiers ou 713 Indemnités d'assurance) ;
- Certains logiciels prévoient la génération automatique d'écritures ne respectant pas le schéma d'écritures (exemple : enregistrement des frais de relances directement dans le compte du copropriétaire sans inscrire des frais dans les charges) ;
- ...

Ainsi certains syndicats se retrouvent contraints par leur logiciel à ne pas appliquer les règles comptables. Les signalements et demandes d'amélioration auprès des éditeurs restent souvent vaines et un changement de logiciel s'avère une opération très coûteuse, la migration de l'intégralité des données étant complexe.

LES SOLUTIONS PROPOSEES

Mettre en place une homologation des logiciels de comptabilité de copropriété garantissant le respect des règles comptables.

3 FONCTIONNEMENT ET GOUVERNANCE

3.1 DELAI DE CONVOCATION DE L'ASSEMBLEE

LA SITUATION

L'article 9 du décret du 17/03/1965 fixe à 21 jours le délai de convocation des assemblées.

Ce délai court à compter de la première présentation du courrier recommandé.

LES DESORDRES ET DIFFICULTES

Le syndic maîtrise la date d'envoi des convocations mais n'a aucun pouvoir sur le temps d'acheminement des courriers.

Dans les ensembles immobiliers importants, les services de la poste échelonnent la distribution des courriers recommandés sur plusieurs jours, voire semaines, afin de ne pas surcharger les tournées de distribution.

En présence de copropriétaires résidant à l'étranger, le temps d'acheminement est difficilement maîtrisable et très variable selon les pays.

La régularité de la convocation d'assemblée est donc dépendante d'un temps d'acheminement que le syndic ne peut maîtriser.

LES SOLUTIONS PROPOSEES

Modifier l'article 9 du décret en précisant que le délai de 21 jours démarre à compter du lendemain de la date d'envoi de la convocation.

3.2 RESIDENCES SERVICES

LA SITUATION

Les résidences-services constituent des syndicats de copropriétaires particuliers. Le chapitre IV bis de la loi du 10/07/1965 leur est intégralement dédié. Il contient plusieurs dispositions permettant de la prise en compte de l'existence d'un volume significatif de services aux résidents. Il prévoit par ailleurs la présence d'un conseil des résidents chargé de relayer les attentes des occupants en matière de services.

LES DESORDRES ET DIFFICULTES

Les résidences-services se distinguent des autres syndicats de copropriétaires par les caractéristiques suivantes :

- La moyenne d'âge des occupants (copropriétaires ou locataires) est élevée ;
- Les mutations de lots interviennent à l'occasion du décès du copropriétaire ou de son entrée dans un établissement médicalisé ;
- Les charges de gestion courante sont élevées, à hauteur des services existants ;
- La gestion de la résidence est confiée à un directeur et le nombre de salariés du syndicat est important.

De nombreux dysfonctionnements découlent de ces spécificités et notamment :

- Une fragilité financière du syndicat consécutive au départ de résidents, les héritiers n'ayant pas les moyens financiers de payer les charges de copropriété pendant la période de succession et le cumul des

- coûts d'une maison médicalisée avec les charges de copropriété étant souvent insupportable pour le copropriétaire ;
- Un défaut de gros entretien des parties communes liée à l'âge des copropriétaires dont l'espérance de vie s'accorde mal avec les bénéfices attendus de cet entretien ;
 - Une vulnérabilité des copropriétaires placés « sous influence », les décisions d'assemblée étant très largement influencées par l'avis des salariés du syndicat qu'ils côtoient quotidiennement.
 - La présence d'un conseil syndical bienveillant mais peu armé pour exercer sa mission de contrôle.

LES SOLUTIONS PROPOSEES

Introduire dans le chapitre IV bis de la loi des dispositions visant à réduire les difficultés observées :

- **Préserver la santé financière du syndicat en instaurant une avance de trésorerie obligatoire au moins égale à la moitié du budget annuel.**
- **Rendre obligatoire la réalisation du diagnostic technique global et l'établissement d'un plan prévisionnel de travaux.**
- **Inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée les travaux définis dans le plan prévisionnel aux échéances définies dans le plan.**
- **Fixer le montant du fonds travaux en cohérence avec les travaux définis dans le plan prévisionnel.**
- **Organiser un contrôle externe (en complément du conseil syndical) → voir centre de gestion § 2.**
- **Autoriser l'assemblée générale à désigner les descendants du copropriétaire en tant que membre du conseil syndical.**
- **Autoriser la référence à une convention collective plus adaptée que celle des gardiens concierges et employés d'immeuble au regard de la fiche de poste des salariés.**

3.3 COPROPRIETE ET STATUT LMNP & DISPOSITIF CENSI-BOUVARD

LA SITUATION

La fiscalité des revenus fonciers est généralement plus lourde que celle des revenus du travail. Pour atténuer ces effets et favoriser la construction de logements le législateur a mis en place un statut particulier LMNP « loueur en meublé non professionnel », assorti de larges avantages fiscaux.

Des promoteurs se sont emparés de cette « niche fiscale » et ont construit des immeubles, notamment des résidences étudiantes, intégralement gérés sous ce régime, pour attirer les investissements.

Ils ont conclu, chez le notaire, avec chacun des acquéreurs, un bail commercial pour l'exploitation de leur bien sur une durée de 9 ans, assorti d'une garantie de loyer.

Etant donné leur configuration, ces ensembles immobiliers ne peuvent échapper au régime de la copropriété avec toutes les obligations y afférentes dont la gestion par un syndic.

LES DESORDRES ET DIFFICULTES

Force est de constater que le double régime copropriété et LNMP/Censi-Bouvard ne fait pas bon ménage et génère de nombreuses difficultés.

- Les missions respectives de syndic et d'exploitant sont ambiguës, la gestion des parties communes, de l'entretien, des contrats d'assurances, du personnel et les modalités pratiques de répartition des charges entre exploitant et copropriétaires sont imprécises.
- Les conditions de sortie d'un copropriétaire du régime sont aussi irréalistes puisque les parties communes sont en pratique gérées par l'exploitant, dont l'unicité est, de fait, impérative.
- Le renouvellement à l'échéances des baux individuels (conclus à des dates différentes) sont également problématiques. Si les copropriétaires, souvent distants, ont une organisation collective, le SDC et une représentation le CS et un mandataire, le syndic, ces mêmes personnes n'ont aucune représentation légitime pour négocier avec l'exploitant le renouvellement ou la mise en concurrence de leurs baux. Il est à craindre une position léonine de ces exploitants, des difficultés d'entretien lourd des immeubles et à terme la création de nouvelles « friches » nécessitant l'intervention de la personne publique.

LES SOLUTIONS PROPOSEES

Règlementer avec précision la répartition des missions du syndic et de l'exploitant pour les résidences en LMNP et la répartition des charges exploitant / copropriétaire.

Donner au syndicat des copropriétaires la capacité d'agir collectivement, pour ses membres dans la relation avec l'exploitant, tant dans la gestion courante, par l'intermédiaire du mandataire syndic et du CS, que lors des négociations de renouvellement des baux individuels avec le même exploitant.

Interdire l'exercice de l'activité de syndic, pour les résidences en LNMP, par des structures liées au promoteur.

3.4 TRES PETITES COPROPRIETES

LA SITUATION

Les très petites copropriétés de taille inférieure à 10 lots principaux, sont très difficiles à dénombrer et bien souvent absentes du registre d'immatriculation. En vertu de l'article 1 de la loi de 1965 le régime de copropriété s'applique pourtant dès que 2 propriétaires partagent un même espace foncier.

LES DESORDRES ET DIFFICULTES

Ainsi de nombreux copropriétaires ignorent le statut de leur bien et n'activent pas les structures et les mécanismes de gestion inhérents à ce statut (dont syndic et assurance). C'est particulièrement le cas lorsqu'il s'agit de maisons accolées n'ayant que très peu de véritables « parties communes ».

Le formalisme de l'organisation loi de 1965 est inadapté aux enjeux techniques et économiques de ces petits ensembles.

Les conséquences n'apparaissent généralement qu'après des années de sommeil, en cas d'évènements particuliers (mutation d'un lot, sinistres, travaux lourds) et peuvent alors créer des litiges très importants.

LES SOLUTIONS PROPOSEES

Proposer à ces petites structures (caractéristiques limites à définir) de passer, après vote à l'unanimité, en ASL (Associations Syndicales Libres) régies par l'ordonnance de 2004 après établissement de statuts définissant des modalités de fonctionnement adaptée au contexte et aux besoins de gestion collective.

3.5 RESPONSABILITE PROFESSIONNELLE ET SANCTIONS

LA SITUATION

La loi de 1965 impose de nombreuses obligations au syndic, mais, le plus souvent, ces obligations ne sont pas assorties de sanctions.

LES DESORDRES ET DIFFICULTES

L'absence de sanctions crée une forme d'impunité et entraîne un laxisme dans l'exercice de l'activité de syndic, sachant qu'une action en justice d'un copropriétaire ou d'un syndicat contre son syndic est très complexe, coûteuse et longue.

Parmi les désordres fréquemment constatés citons :

- Le non-respect du délai de convocations AG dans les 6 mois de la clôture de l'exercice
- La non-préparation de l'ordre du jour de l'AG et du budget avec le conseil syndical
- L'absence de justification des comptes d'attente avec la convocation à l'AG
- La présentation incomplète des rémunérations du syndic (prestations annexes, recouvrement, ...)
- La non-déclaration des seuils d'alerte impayés
- Le non-respect des délais d'envoi des PV d'assemblée
- La non-mise à disposition des informations au conseil syndical
- La non-conformité du mandat de syndic
- L'absence d'ouverture de compte rémunéré pour le fonds travaux

Ces négligences répétées alimentent la défiance classique entre les copropriétaires et la profession de syndic.

LES SOLUTIONS PROPOSEES

A chacune des obligations définies par la loi doit être associée une sanction selon un barème établi en fonction de la gravité du manquement et de l'éventuelle récidive, sanction pécuniaire pouvant aller aussi jusqu'à la révocation du mandat et le retrait de la carte S. La loi précisera une procédure simple, pour le copropriétaire, le CS ou le SDC pour déclarer ce manquement et l'application de la sanction, sans nécessité de passer par le TGI.

3.6 GARANTIE FINANCIERE

LA SITUATION

La loi Hoguet du 2 janvier 1970 impose aux syndicats de copropriété, au-delà de la couverture de leur responsabilité civile professionnelle, la souscription d'une garantie financière couvrant le remboursement des fonds déposés par les syndicats dont ils assument la gestion comptable et financière.

La prime d'assurance de cette garantie financière, proportionnelle au montant des encours des fonds gérés est directement ou indirectement reportée sur les charges de gestion dans les comptes du syndicat.

LES DESORDRES ET DIFFICULTES

Depuis la promulgation de cette loi, le contexte de gestion des syndicats a fortement évolué sur 2 axes :

- Le montant des encours, qui ne concerne plus seulement les charges courantes, a explosé du fait de l'organisation des grands travaux avec des flux financiers importants (emprunts, subventions, appels de fonds), sans commune mesure avec les budgets de charges courantes, lissés sur l'exercice.
- L'obligation de comptes bancaires séparés, tant pour la gestion courante, les travaux aidés et le fonds travaux, réduit fortement les risques qui ne peuvent provenir que d'actes délictueux des syndicats et non de la défaillance d'un syndic entraînant celle de ses clients.

Le modèle de gestion de la garantie financière n'est donc plus adapté au contexte des syndicats, avec d'une part l'augmentation mécanique des primes et d'autre part la baisse de la sinistralité.

LES SOLUTIONS PROPOSEES

Revoir fondamentalement le modèle de gestion de la garantie financière pour les titulaires de carte S, ou mieux lui substituer l'organisation d'une caisse de garantie interprofessionnelle couvrant uniquement les éventuels détournements de fonds ou malversations des syndicats.

Le calcul de la prime correspondante, basée sur les retours de sinistralité des risques couverts, devrait réduire de manière significative les charges imputées aux syndicats et par voie de conséquence aux syndicats.

4 SALARIES DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

4.1 CONVENTION COLLECTIVE

LA SITUATION

La convention collective des gardiens concierges et employés d'immeuble s'applique à l'ensemble des salariés des syndicats de copropriétaires.

LES DESORDRES ET DIFFICULTES

Comme son nom l'indique, la convention collective s'attache à définir des dispositions pour les emplois de gardiens ou d'employé d'immeuble mais s'applique à des emplois dans la consistance est très éloignée de ce type de postes.

C'est le cas par exemple des emplois d'agents de sécurité dont la présence est obligatoire dans les immeubles de grande hauteur. Le temps de présence 24/24 n'est pas pris en compte dans les dispositions de la convention.

C'est aussi le cas des emplois dans les résidences services généralement dotées d'un directeur de site, de personnel d'accueil 24/24, de personnel pour la restauration ou autres services propres à ces résidences. L'ensemble de ces salariés sont, selon la convention, des employés d'immeuble alors que leurs activités sont très éloignées du travail d'un gardien ou d'un employé d'immeuble.

Les incohérences entre les dispositions de la convention et la réalité des emplois génèrent des difficultés dans la gestion du personnel et dans les relations employeur/salarié.

LES SOLUTIONS PROPOSEES

Modifier l'article 1^{er} de la convention collective pour autoriser le syndicat de copropriétaires à relever d'une autre convention collective lorsqu'il emploie des salariés dont l'activité est manifestement différente des emplois de gardiens ou d'employés d'immeuble définis dans la présente convention.

4.2 PROVISION DEPART EN RETRAITE

LA SITUATION

La convention collective des gardiens concierges et employés d'immeuble prévoit des indemnités de départ en retraite pour les salariés du syndicat de copropriétaires.

La comptabilité d'engagement définie pour le syndicat de copropriétaires ne prévoit pas la possibilité de constituer une provision pour cette charge pouvant constituer un montant exceptionnel au regard du budget annuel de charges courantes.

LES DESORDRES ET DIFFICULTES

Les gardiens ou employés d'immeuble constituent une catégorie de personnel où la durée d'emploi chez un même employeur est généralement longue. Il n'est pas rare de trouver des gardiens ayant plus de 20 ans d'ancienneté.

Lorsque ces salariés prennent leur retraite, le coût de leur départ, assumé par les copropriétaires présents au moment du départ, est lourd à supporter. Il peut correspondre à une année de salaires à régler en une fois.

LES SOLUTIONS PROPOSEES

Afin de permettre d'étaler le coût du départ en retraite des salariés, modifier le décret du 14/03/2005 et l'arrêté du 14/03/2005 définissant les règles comptables :

- Donner la possibilité de constituer, sur décision d'assemblée, une provision de départ en retraite appelée annuellement
- Définir le montant annuel de cette provision en se basant sur les règles de calcul définies dans la convention collective :
 - Année 1 à 6 : 1/5 de mois
 - Année 7 à 19 : 1/5 de mois majoré de 2/15 de mois
 - Au-delà : 1/5 de mois majoré de 2/15 de mois et de 1/10 de mois
- Créer les comptes comptables nécessaires dans la nomenclature définie dans l'arrêté du 14/03/2005
- Définir les schémas d'écritures correspondantes
- Modifier la présentation de l'annexe 1 pour inclure cette provision

5 COPROPRIETES EN DIFFICULTE

5.1 TAUX D'IMPAYES ET PROCEDURE D'ALERTE

LA SITUATION

L'article 29-1 A de la loi du 10/07/1965 s'intéresse à la prévention des difficultés des copropriétés en chargeant le syndic de saisir sur requête le juge d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc lorsque le taux d'impayés dépasse 25% ou 15% pour les copropriétés de plus de 200 lots.

Si le syndic n'agit pas, des copropriétaires, un créancier, le représentant de l'Etat, le procureur de la République, le maire de la commune ou encore le président de l'établissement intercommunal peuvent saisir le juge.

LES DESORDRES ET DIFFICULTES

Le syndic dispose des éléments comptables pour le calcul du taux d'impayés mais reste frileux à saisir le juge, cette action pouvant mettre en cause sa propre gestion. En pratique, le syndic saisit rarement le juge lorsque le taux d'impayés est important. Il attend une dégradation de la situation financière très importante, ne lui permettant plus d'administrer la copropriété. Le juge désigne alors non pas un mandataire ad hoc mais place la copropriété sous administration provisoire.

Les personnes habilitées à se substituer au syndic pour saisir le juge sont dans l'incapacité de le faire dans la mesure où elles ne disposent pas des informations comptables nécessaires au calcul du taux d'impayés.

Dans les copropriétés dégradées pour lesquelles des dispositifs publics d'accompagnement au redressement sont mis en œuvre, le calcul du taux d'impayés s'avère très variable selon l'opérateur, en l'absence de règles de calcul du taux d'impayés.

Enfin, dans les cas où un mandataire ad hoc est nommé, sa mission consiste à établir un état des lieux, à analyser les raisons de la dégradation de la situation financière et à émettre des préconisations sans que le syndic ait l'obligation de les mettre en œuvre.

LES SOLUTIONS PROPOSEES

Etoffer les données transmises au Registre des Copropriétés pour permettre le calcul du taux d'impayés :

- **Après les charges de gestion courante et les charges travaux et opérations exceptionnelles, ajouter le montant des autres appels de fonds adressés aux copropriétaires non compris dans le montant des charges travaux et opérations exceptionnelles (montant de l'abondement au fonds travaux, constitution d'avances etc.)**

- **Ajouter le montant des charges imputées aux copropriétaires au titre du recouvrement ou de la mutation d'un lot (honoraires du syndic, frais d'avocat, d'huissier, condamnation au titre de l'article 700 du NCPC, à des dommages et intérêts etc.)**

- **Préciser que le montant des sommes restant dues par les copropriétaires s'entend comme la somme des soldes débiteurs des copropriétaires avant répartition définitive des charges de l'exercice.**

Charger l'Anah de calculer le taux d'impayés à partir des données fournies au Registre des Copropriétés et d'alerter le cas échéant le syndic, le président du conseil syndical, le maire de la commune et le président de l'établissement intercommunal en cas de dépassant des seuils prévus à l'article 29-1-A.

Recommander au maire de la commune ou au président de l'établissement intercommunal en charge de l'habitat, en cas d'inaction du syndic, de saisir le juge par requête pour la désignation d'un mandataire ad hoc, dont la mission serait alors financièrement prise en charge par le demandeur.

Modifier l'article 29-1-A pour rendre obligatoire la mise en œuvre des préconisations issues du rapport du mandataire et relevant de la compétence du syndic ou du syndicat des copropriétaires.

Etendre la mission du mandataire ad hoc au contrôle de la mise en œuvre de ces préconisations relevant de la compétence du syndic ou du syndicat des copropriétaires et si nécessaire à l'assistance dans leur mise en œuvre.

Définir la règle de calcul du taux d'impayés retenu à l'Article 29-1-A de la loi du 10/07/1965 afin d'éviter les erreurs d'interprétation :

Taux d'impayés = Montant dû par les copropriétaires (A) / Total des appels de fonds (B)

Avec dans la formule :

(A) : Total des soldes débiteurs des copropriétaires à la clôture de l'exercice, avant répartition des charges

(B) : Total des appels de fonds et de toutes les sommes appelées au cours de l'exercice aux copropriétaires quel qu'en soit le motif : appels de provision sur opérations courantes, appels travaux ou opérations exceptionnelles, alimentation du fonds travaux, constitution d'une avance et frais mis à la charge d'un copropriétaire au titre du recouvrement des charges ou de la mutation d'un lot.

5.2 CONTROLE DES COMPTES ET SUBVENTIONS

LA SITUATION

Les copropriétés peuvent bénéficier de subventions publiques :

- Copropriétés dégradées dans le cadre des dispositifs : OPAH, PDS, ORCOD, copropriétés fragiles
- Rénovation énergétique : actions pour favoriser les travaux de rénovations

Les financeurs (collectivités locales, agences d'état...) conditionnent l'octroi des subventions des conditions techniques mais aucun élément n'est demandé sur le fonctionnement de la copropriété et sa situation financière (sauf taux d'impayés pour le dispositif copros fragiles).

LES DESORDRES ET DIFFICULTES

Des fonds publics parfois très élevés sont dispensés sans transmission d'éléments sur la situation financière du syndicat ou sur l'usage réel de ces fonds ou encore sur les règles de répartition de cette subvention entre les copropriétaires.

LES SOLUTIONS PROPOSEES

Comme pour les associations bénéficiant de subventions publiques, rendre obligatoire un audit des comptes du syndicat des copropriétaires par un professionnel compétent en cas d'attribution de subventions publiques au syndicat.

Définir un seuil pour cette obligation : montant de la subvention supérieur à 100 000 €.

Compléter les obligations du syndic : fournir tous documents ou informations nécessaires à la réalisation de cet audit.

5.3 PLAN DE SAUVEGARDE ET COPROPRIETES DEGRADEES

LA SITUATION

La collectivité intervient pour aider au redressement de copropriétés dégradées et les articles L. 615-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation encadrent le dispositif de plan de sauvegarde.

L'article L. 615-4-2 organise la participation du syndic au dispositif.

LES DESORDRES ET DIFFICULTES

La mise en œuvre et le suivi d'un plan de sauvegarde restent dépendants du bon vouloir des syndics quant à la communication des documents et informations nécessaires.

L'obligation prévue à l'article L. 615-4-2 s'avère insuffisante face à certains syndics peu coopératifs, l'obligation n'étant pas assortie de sanctions adaptées.

Par ailleurs, certains syndics font mine d'être coopératifs en transmettant les documents et données mais ils fournissent des documents papiers ou documents scannés inexploitable.

LES SOLUTIONS PROPOSEES

Modifier l'article L. 615-4-2 du code de la construction et de l'habitation :

- En complétant « ... les documents nécessaires à l'élaboration, à la mise en œuvre et à l'évaluation du plan de sauvegarde » par « l'état descriptif de division, la table de correspondance des lots et des propriétaires et le grand livre des comptes étant transmis sous un format numérique exploitable ».

- En complétant « Le défaut de communication des documents engage la responsabilité du syndic un mois après une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse », par « l'absence de communication des documents entraîne, après mise en demeure restée infructueuse sous huit jours, une amende sous astreinte fixée à 15 € par jour et par document non fourni, au bénéfice du syndic ».

5.4 SAISIE IMMOBILIERE ET SUPERPRIVILEGE

LA SITUATION

L'article 19-1 de la loi du 10/07/1965 accorde un super privilège (privilège immobilier spécial prévu à l'article 2374 du code civil) aux syndicats de copropriétaires.

LES DESORDRES ET DIFFICULTES

Pour exercer ce super privilège, le syndic des copropriétaires peut être conduit à engager une saisie immobilière à l'encontre du copropriétaire défaillant.

Toutefois, les délais observés pour aboutir à la vente par adjudication s'avèrent très longs (en moyenne plus de 2 ans) et viennent ainsi pénaliser le syndic lors de la répartition du prix. En effet, la période de 2 ans plus l'année en cours retenue pour le super privilège démarrant à la date de la mutation, le super privilège ne couvre pas (ou que très partiellement) les sommes impayées à l'origine de la démarche de saisie immobilière.

A l'issue de la répartition du prix, une créance irrécouvrable est alors constatée et répartie sur l'ensemble des copropriétaires qui supportent ainsi la défaillance « de leur voisin ». Le poids de cette défaillance est aggravé par les délais de mise en œuvre de la saisie.

LES SOLUTIONS PROPOSEES

Modifier l'article 2374 du code civil pour faire valoir le super privilège à compter de la date du commandement de payer valant saisie immobilière et non pas à compter de la date de la mutation ou de l'adjudication :

- « 1° bis Conjointement avec le vendeur et, le cas échéant, avec le prêteur de deniers mentionné au 2°, le syndicat des copropriétaires, sur le lot vendu, pour le paiement des charges et travaux mentionnés à l'article 10, au c du II de l'article 24 et à l'article 30 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et des cotisations au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 de la même loi, relatifs à l'année courante et aux quatre dernières années échues ainsi que des dommages et intérêts alloués par les juridictions et des dépens.

- Toutefois, le syndicat est préféré au vendeur et au prêteur de deniers pour les créances afférentes aux charges et travaux de l'année courante et des deux dernières années échues » complétant par « L'année courante et les deux dernières années échues sont déterminées à partir de la date de signification du commandement de payer valant saisie immobilière. Les créances du syndicat nées entre la signification et la mutation ou l'adjudication sont préférées dans les mêmes conditions. »

5.5 SCISSION/FUSION

LA SITUATION

L'article 28 de la loi du 10/07/1965 précise les conditions et modalités de mises en œuvre d'une scission de copropriété à l'initiative d'un groupe de copropriétaires.

L'article 29-8 précise les conditions de mise en œuvre d'une scission dans le cadre d'une administration provisoire du syndicat.

LES DESORDRES ET DIFFICULTES

En présence d'un administrateur provisoire, ce dernier se voit confier par le juge la mission de liquider le syndicat initial, de transférer les créances et les dettes aux nouveaux syndicats et de convoquer les premières assemblées des nouveaux syndicats.

Dans le cas de scission à l'initiative de copropriétaires, la période de liquidation du syndicat initial n'est pas évoquée dans l'article 28.

Il n'est pas défini à qui incombe la convocation des premières assemblées des nouveaux syndicats qui approuvent notamment le règlement de copropriété, laissant ainsi un doute planer sur la régularité de la convocation.

Dans tous les cas (article 28 et article 29-8), l'éventuelle soultte résultant de la division foncière du syndicat initial n'est pas évoquée.

L'absence de précisions génère des incertitudes juridiques sur la période de transition et en pratique, le syndic du syndicat initial se charge sans formalisme particulier de gérer la période de liquidation.

Enfin, si la scission de copropriété est encadrée par les dispositions de l'article 28, le cas d'une réunion de copropriétés n'est pas évoqué dans la loi. Pourtant, ces fusions interviennent ponctuellement en dehors de toutes dispositions légales.

LES SOLUTIONS PROPOSEES

Compléments de l'article 28 pour préciser les dispositions suivantes

- Compléter « l'assemblée générale du syndicat initial statue à la même majorité sur les conditions matérielles, juridiques et financières nécessitées par la division. » par « Elle désigne notamment un liquidateur, représentant légal du syndicat pendant la période de liquidation, chargé de transférer les créances et les dettes aux syndicats issues de la scission et de procéder aux opérations rendues nécessaires par la scission. Il procède à la convocation de l'assemblée générale du ou des nouveaux syndicats. Durant la période de liquidation, le syndicat initial conserve sa personnalité civile. »

- Ajouter : Lorsque la division foncière du syndicat initial entraîne la constatation d'une soulte en faveur d'un ou de plusieurs nouveaux syndicats, les conditions de la division votée par l'assemblée générale du syndicat initial précise son évaluation et les conditions de son paiement.

- Ajouter : Lorsque deux ou plusieurs syndicats souhaitent fusionner, la fusion est réalisée dans les mêmes conditions qu'une scission. Les assemblées des syndicats initiaux statuent à la majorité des voix de tous les copropriétaires sur le projet de fusion et ses modalités de mise en œuvre. La désignation du syndic provisoire chargé de convoquer l'assemblée du nouveau syndicat est incluse dans les modalités de mise en œuvre. Le règlement de copropriété du futur syndicat issu de la fusion établi par adaptation des règlements initiaux, sauf en ce qui concerne la destination de l'immeuble, ainsi que l'état de répartition des charges incluant les répartitions rendues nécessaires par la division sont approuvés, à la majorité de l'article 24, par l'assemblée du nouveau syndicat. Leur approbation emporte dissolution des syndicats initiaux.