

Sommaire



5, rue Firmin Gémier
75018 Paris
Tél. : 01 42 22 14 14
Fax : 01 42 22 69 69

HEURES D'OUVERTURE DES BUREAUX

Réception des adhérents sur RDV uniquement
> Du lundi au samedi :
de 8 h à 18 h

COURRIELS POUR NOUS JOINDRE

> contact@ancc.fr

Publication trimestrielle
éditée par l'Association nationale de
la copropriété et des copropriétaires
ANCC

Directeur de la publication :
Émilie ALLAIN

Comité de rédaction :
Émilie ALLAIN, Nathalie FIGUIÈRE,
Nathalie PAINNOT, Isabelle BÉRENGER

Comité de relecture :
Émilie ALLAIN, Gérard BONY,
Nathalie PAINNOT, Isabelle BÉRENGER,
Nathalie FIGUIÈRE, Gérard PRÉVOST

Photographie : Thinkstock

Régie publicitaire :
F.F.E. - 15 rue des Sablons - 75116 Paris
Directeur de la publicité : Patrick Sarfati
Chef de publicité : Déborah Lanvin
Tél. : 01.53.36.20.31 - deborah.lanvin@revue-copropriete.fr
Assistante de fabrication : Aïda Pereira
Tél. : 01.53.36.20.39 - aida.pereira@ffe.fr

Imprimeur : Imprimerie de Champagne
ISSN 2261-9828 • Dépôt légal 4^e trimestre 2014

www.ancc.fr

Éditorial Émilie ALLAIN 3

DOSSIER

As censeurs, Emprunts collectifs 6

Actualité juridique

Les copropriétés en difficulté 16

Bon à savoir

Accessibilité - Les copropriétés sont-elles concernées ? 20

Vie de l'association

Revue disponibles 27

Les délégués de l'ANCC en régions 29

Formations du 2^e semestre 2014 30

Courrier des lecteurs

Prochaines échéances 32

Informations économiques

Les chiffres du trimestre 35

LES SOLUTIONS ENVISAGEABLES POUR FACILITER LE RECOUVREMENT DES IMPAYÉS

Les procédures de recouvrement des charges impayées sont les plus courantes en copropriété et les plus coûteuses, jusqu'à dépasser, dans certains cas, le montant des impayés.

Dans la majorité des cas, l'administrateur judiciaire est appelé au secours de la copropriété soit par le syndic qui n'arrive plus à faire face aux impayés ou est en situation de blocage sur des travaux portant sur la conservation de l'immeuble, soit par 15 % des copropriétaires qui estiment que le blocage vient du syndic.

Cette nomination par un juge (depuis la loi Alur) du Tribunal de Grande Instance est effectuée par ordonnance qui fixe la durée : soit jusqu'à la prochaine Assemblée générale, soit jusqu'au rétablissement financier et la rémunération.

Or cette nomination s'accompagne d'un coût supérieur à celui d'un syndic professionnel dans un contexte financier déjà compromis

Si la loi Alur prévoit bien un encadrement de la rémunération de l'administrateur provisoire, les modalités de celui-ci restent encore à définir par décret. Mais d'autres solutions doivent être envisagées dans le cadre de la modification de la loi Alur.

Pour résoudre ce problème, nous proposons une autre voie, celle de la mise en place d'une médiation, d'un protocole progressif mais surtout d'une assurance pour impayé de charges



qui résoudrait plus rapidement les problèmes rencontrés sans surcharger les juridictions.

Afin d'éviter d'alourdir inutilement les charges des copropriétaires, il conviendrait de recourir systématiquement et en priorité aux procédures dites « simplifiées » déjà existantes en droit civil, à savoir :

- la médiation, en élargissant la composition et la mission des commissions de conciliation auprès des Préfectures car les locataires sont aussi confrontés à des litiges en copropriété ;
- la déclaration au greffe ou l'injonction de payer. Cette action ne nécessite pas l'assistance d'un avocat.

Le protocole de recouvrement pourrait ainsi graduellement se résumer aux étapes successives suivantes : -1. relance par courrier simple -2. mise en demeure par courrier recommandé avec avis de réception -3. saisine de l'instance de médiation -4. déclenchement d'une procédure simplifiée de type injonction de payer-5. assignation.

Par ailleurs, la création d'une **assurance pour impayés de charges de copropriété** permettrait de réguler naturellement la proportionnalité des procédures engagées et d'alléger l'obligation de solidarité financière des copropriétaires.

Émilie ALLAIN
Présidente de l'ANCC
Copropriétaire-syndic - Avocate de formation



ABRÉVIATIONS

Il est fait usage des abréviations suivantes :

AG, assemblée générale,

CS, conseil syndical,

Décret de 1967, décret n° 67-223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,

EDD-RCP, état descriptif de division - règlement de copropriété,

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

LRAR, lettre recommandée avec avis de réception,

ODJ, ordre du jour,

PC, parties communes,

PP, parties privatives,

P-V, procès-verbal,

QP de PC, quote-part de parties communes,

RCP, règlement de copropriété,

SDC, syndicat de copropriétaires,

TGI, tribunal de grande instance,

TI, tribunal d'instance.

ASCENSEURS : INSTALLATION ET MISE AUX NORMES



La création d'un ascenseur, comme celle de tout élément d'équipement commun, est à l'origine de travaux lourds et constitue une charge financière très importante. Il est donc indispensable de bien préparer ce projet. En effet, il n'est pas suffisant de demander l'installation, il faut également en mesurer les conséquences. Faire appel à un bureau d'étude permettra au syndicat (ou au copropriétaire individuel) de créer une base de réflexion sur laquelle s'appuyer. Le bureau pourra alors établir un cahier des charges comprenant, en plus de la question relative à la pose de l'ascenseur, les questions concernant notamment :

- les travaux à réaliser dans la cage d'escalier (hall d'entrée, palier, etc.),*
- les travaux d'électricité,*
- le rachat éventuel par le syndicat de parties privatives ou la mise en place de servitudes (afin de permettre d'avoir un emplacement pour la machinerie ascenseur),*
- la modification des contrats existants (assurance multirisques, contrat de travail des salariés, etc.),*
- la souscription de nouveaux contrats (contrat d'entretien étendu ou non, au choix du syndicat, contrat d'assurance dommages-ouvrage pour les travaux de construction de l'ascenseur),*
- la dépose de l'ascenseur déjà existant, le cas échéant,*
- les différents permis administratifs préalables à obtenir, etc.*

Le bureau d'étude peut également avoir pour mission de faire un appel d'offres afin de permettre une mise en concurrence effective des différentes entreprises devant intervenir. En effet, il est à rappeler que chaque année, l'AG est amenée à se prononcer sur le montant des contrats et marchés à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire. Il est bien évident qu'en pratique, le montant correspondant à l'installation de l'ascenseur va dépasser cette limite. En tout état de cause, si la limite n'a pas été fixée par l'AG, il reste fortement recommandé de faire jouer la concurrence afin de négocier au mieux les tarifs. L'idéal est de demander des devis aux grandes entreprises spécialisées, mais également à des installateurs plus anonymes qui pratiquent en général des prix concurrentiels. Il est également possible de prendre des informations auprès de la Fédération française des ascenseurs qui pourra communiquer les coordonnées de professionnels.

L'intérêt de mettre en place en amont un cahier des charges et de réaliser une mise en concurrence, est de faire bénéficier la copropriété d'une réelle économie sur le coût des travaux, en les restreignant.



1. L'étude préalable de faisabilité (aspects juridiques)

1.1. Normes de sécurité / recommandations

➤ Emmarchement à prévoir à l'occasion de travaux

L'article R111-5, alinéa 1^{er}, du Code de la construction et de l'habitation (CCH) prévoit que l'« on doit pouvoir porter dans un logement ou en faire sortir une personne couchée sur un brancard. » Il n'est malheureusement pas précisé la dimension des couloirs nécessaires pour permettre la circulation éventuelle d'un tel brancard.

Une circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes et à la protection contre l'incendie applicables aux travaux exécutés dans les bâtiments d'habitation existants prévoit la mesure minimale de l'embranchement nécessaire à la circulation des occupants de l'immeuble. L'article 4.2.1 de cette circulaire prévoit ainsi que « la largeur des circulations horizontales communes à plusieurs logements ne doit pas être diminuée si elle n'atteint pas initialement 0,80 mètre. Elle ne saurait être réduite à moins de 0,80 mètre, si sa valeur primitive était supérieure à ce seuil. »

Afin de compléter l'article R111-5 du CCH notamment pour les bâtiments anciens non soumis à la réglementation mise en place par ledit article, l'article 6 de la circulaire prévoit que : « Il est recommandé de respecter les règles suivantes :

« - si l'escalier, y compris les parois de la cage, est reconstruit en totalité, ses dimensions devront être au moins égales à celles découlant de l'article R111-5 du CCH ;

« - si les travaux concernent uniquement la transformation ou la reconstruction des volées de



l'escalier, la largeur de ce dernier ne doit pas être inférieure à 0,80 mètre. Toutefois, si l'escalier existant avait moins de 0,80 mètre de largeur, la dimension ancienne doit être au moins maintenue ;

« - le palier doit avoir, au moins, une largeur égale à celle de l'escalier. Si le palier existant a une largeur inférieure à 0,80 mètre, cette largeur ne pourra, en aucun cas, être réduite. »

➤ Création d'un local technique

Pour le bon fonctionnement de l'ascenseur, il sera nécessaire de prévoir la création d'un local technique. La question se posera alors de savoir où il pourrait être créé. Il est préférable de le localiser en sous-sol lorsque cela est possible, afin de limiter au maximum les troubles liés aux bruits. S'il n'existe pas de sous-sol, il sera alors probablement étudié la faisabilité d'un affouillement du sol. Le local technique pourrait également être installé dans des combles (dernier étage).

1.2. Modification de l'installation électrique de l'immeuble

Les charges ascenseurs sont particulières (cf. développement ci-

après). Il sera nécessaire de les répartir selon le critère d'utilité objective¹. L'électricité consommée pour le fonctionnement de l'ascenseur ne doit pas être incluse dans les charges communes générales. Il est donc indispensable, lors de la réalisation du dossier de faisabilité, de prévoir la modification de l'installation électrique de l'immeuble en permettant la création d'un compteur propre à l'ascenseur. La facturation de la consommation pourra alors être faite en application des futurs tantièmes ascenseurs.

1.3. La destination de l'immeuble

La réalisation de travaux en copropriété ne doit, par principe, pas être contraire à la « destination de l'immeuble ». Si tel est le cas, alors un vote à l'unanimité sera nécessaire pour les valider.

La destination de l'immeuble est une notion vague, ce qui oblige à réaliser des études au cas par cas pour savoir si tel type de travaux est autorisé. Pour connaître la destination de l'immeuble, il y a lieu de consulter le règlement de copropriété.

² Art. 10, al. 1^{er}, de la loi de 1965.

Mais, certaines fois, ce sont les caractéristiques mêmes de l'immeuble qui vont empêcher l'installation de l'ascenseur (par exemple, lorsque le syndicat est situé dans un immeuble très ancien avec une architecture particulière, la création d'un ascenseur peut lui enlever son « standing », et impacter la valeur vénale des lots de l'immeuble.

2. Le vote en assemblée générale

2.1. Détermination de la majorité

La majorité requise ne va pas être la même selon les modalités de prise en charge des travaux et la destination de l'immeuble. Deux possibilités existent :

➤ Majorité de l'article 25 de la loi de 1965 (majorité des voix de tous les copropriétaires) :

- en cas de demande et de prise en charge par un ou plusieurs copropriétaires seulement et, en l'absence de restriction par le règlement de

copropriété et de limitation à la destination de l'immeuble (cf. point précédent).

- depuis la loi ALUR, en cas de travaux d'amélioration pris en charge par l'ensemble des copropriétaires, et en l'absence de restriction par le règlement de copropriété et de la destination de l'immeuble (art. 30 de la loi de 1965 ; cf. ci-après la problématique des charges).

➤ Unanimité prévue à l'article 26 de la loi de 1965 :

- si l'installation d'un ascenseur est contraire à la destination de l'immeuble.

2.2. Détermination des votants

La décision de créer un ascenseur revient à l'ensemble des copropriétaires, peu importe leur intérêt et l'utilité qu'ils pourront avoir de l'ascenseur dans le futur. L'ensemble des copropriétaires est donc amené à se prononcer sur la création d'un ascenseur (cela inclut les propriétaires du rez-de-chaussée, de lots secondaires tout autant que

les propriétaires de lots principaux principalement bénéficiaires de l'installation de l'ascenseur).

La seule exception qui semble possible de faire valoir est lorsque² :

- la copropriété est composée de plusieurs bâtiments **et**,
- que le règlement de copropriété a mis en place des parties communes spéciales à chacun des bâtiments.

Dans ce cas, seuls les copropriétaires du bâtiment concerné seront appelés à voter pour l'installation de l'ascenseur.

De même, en présence d'un bâtiment unique constitué de plusieurs entrées, il serait possible de considérer que dès lors que le règlement de copropriété définit chacune des entrées comme une partie commune spéciale, alors seuls les copropriétaires « liés » par cette partie commune spéciale devraient être appelés au vote (information à vérifier dans le RCP).

3. La répartition des charges d'ascenseur

3.1. Qualification en élément d'équipement commun (critère d'utilité objective)

La grille de répartition des frais d'installation de l'ascenseur doit être validée, en assemblée, à la même majorité que celle ayant accepté son installation (art. 11, al. 1er, de la loi de 1965).

Les frais d'installation de l'ascenseur doivent être répartis « *en proportion des avantages qui résultent des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires* »³.

A ce titre, les copropriétaires du rez-de-chaussée, bien que participant au vote, seront exclus du paiement des frais d'installation,

² Art. 24, d. al., de la loi de 1965.

³ Art. 30, al. 2, de la loi de 1965.





sauf si le futur ascenseur leur permettrait d'accéder à des lots souterrains du type caves ou garages, par exemple. Cette grille sera votée lors de la même AG que celle qui se prononcera sur la réalisation des travaux (mais dans des résolutions distinctes).

L'ascenseur est qualifié par la jurisprudence « d'élément d'équipement commun ». De ce fait, la répartition des charges d'entretien, de mise aux normes, d'électricité, etc. ne sera pas basée sur les quotes-parts de parties communes, mais sur le critère dit d'utilité objective⁴. Là encore, il reviendra à l'AG qui validera les travaux de fixer une grille de répartition des charges ascenseur (fixation d'une clef de répartition spécifique pour les charges liées à l'ascenseur)⁵.

Il reviendra à l'ascensoriste ou à un géomètre expert de remettre des projets de grilles tant pour les travaux d'installation, que pour l'entretien.

Le critère d'utilité objective ne permet pas un mode de calcul «

légal » des tantièmes. Il reviendra au professionnel d'expliquer sa méthode de calcul et d'indiquer les critères pris en compte afin que ces éléments figurent dans le modificatif du RCP à faire valider par l'AG. Dans la majorité des cas, les critères utilisés sont les suivants : superficie du lot (car cela induira un nombre d'utilisateurs potentiels plus ou moins important), l'étage du lot (plus l'étage est élevé, plus l'utilité grandit), éventuellement l'usage du lot (par exemple, une profession libérale pourrait induire un nombre d'utilisateurs important).

3.2. Rachat des quotes-parts

Lorsque l'ascenseur est demandé et posé à l'initiative d'un ou plusieurs copropriétaires uniquement⁶, seules ces personnes s'acquitteront des charges d'installation et de maintenance. Cependant, il reste bien évident que l'ascenseur sera posé de façon à desservir l'ensemble des lots du bâtiment. C'est pourquoi il faut prévoir qu'une clef ou un code

d'accès soit en possession de ces seuls propriétaires afin de limiter l'accès à l'ascenseur.

Ceux qui souhaiteraient bénéficier de l'équipement à terme devront, non seulement participer aux charges futures d'entretien et maintenance, mais également racheter leur participation aux frais d'installation (cela revient à rembourser aux copropriétaires premiers une partie des frais qu'ils ont engagés à l'origine).

Là encore, l'ascensoriste ou à un géomètre-expert établira une telle grille qui sera soumise au vote de l'AG. Une fois validée, la

convention de rachat de quote-part sera opposable à l'ensemble des copropriétaires et à leurs acquéreurs successifs.

3.3. La modification du règlement de copropriété

La création d'un élément d'équipement commun permet de créer une nouvelle clef de répartition des charges, liée à l'ascenseur (tant pour l'installation que pour son entretien).

Il y a donc lieu que l'AG intègre ces nouvelles clefs dans le RCP afin qu'elles soient opposables à tous. Pour ce faire, l'AG doit se prononcer (à la même majorité que celle ayant voté l'installation) sur un projet de modificatif de RCP que le syndic doit faire enregistrer au fichier immobilier afin qu'il soit opposable à tous⁷.

⁴ Art. 10, al. 1er, de la loi de 1965.

⁵ Art. 30, al. 3, de la loi de 1965 : « Elle fixe, à la même majorité, la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés. »

⁶ En application de l'article 25 de la loi de 1965.

⁷ Art. 13 de la loi de 1965.

4. La mise aux normes des ascenseurs

L'arrêté du 18 novembre 2004 relatif aux travaux de sécurité à réaliser dans les installations d'ascenseurs prévoit plusieurs « étapes » de mise aux normes⁸. L'objectif est de sécuriser les ascenseurs existants en obligeant les propriétaires (syndicat dans un immeuble soumis au régime de la copropriété) à réaliser les travaux de mises aux normes.

L'article 1^{er} du décret 23 juillet 2013⁹ a modifié l'article R125-1-2 du Code de la construction et de l'habitation sur les points suivants :

« Le propriétaire d'un ascenseur installé avant le 27 août 2000 qui ne répond pas aux objectifs de sécurité mentionnés à l'article R125-1-1 met en place les dispositifs de sécurité suivants :

I. - Avant le 31 décembre 2010 : (...)

II. - Avant le 3 juillet 2014 :

1. Dans les ascenseurs **des établissements recevant du public** installés avant le 1^{er} janvier 1983, un système de contrôle de l'arrêt et du maintien à niveau de la cabine de nature à assurer, à tous les niveaux desservis, un accès sans danger ainsi que l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite ; (...)

III. - Avant le 3 juillet 2018 :

1. Dans les ascenseurs **des établissements recevant du public** installés après le 31 décembre 1982, un système de contrôle de l'arrêt et du maintien à niveau de

la cabine pour assurer, à tous les niveaux desservis, un accès sans danger ainsi que l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite ; (...). »

En plus de reporter l'échéance de la deuxième tranche, le décret permet d'exclure les ascenseurs situés dans le périmètre d'une copropriété, de la réalisation de certains types de travaux (en couleur dans le texte ci-dessus).

5. Conclusion

5.1. Les assurances

Pour la construction de l'espace où se situera l'ascenseur, il y a lieu de contacter différentes compagnies d'assurances afin de voir si une assurance du type dommages-ouvrage est nécessaire. Cela est en principe le cas lorsque les travaux touchent la structure de

l'immeuble (affouillement du sol, percement de murs porteurs, etc.). Une fois l'ascenseur installé, l'assureur multirisque devra être prévenu afin, le cas échéant, d'étendre le périmètre de l'assurance.

5.2. L'entretien courant (modification des contrats de travail des salariés de la copropriété et/ou des sociétés prestataires)

Le contrat de travail des salariés de la copropriété peut avoir pour objet l'entretien des parties communes ainsi que des éléments d'équipement commun. Lorsque le salarié est en catégorie B (salarié logé), il sera nécessaire de lui octroyer d'avantage d'unités de valeur (UV). La CCN prévoit en effet (annexe I), 100 UV pour la surveillance d'un ascenseur (50 UV pour les ascen-

⁸ <http://legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000810522&fastPos=3&fastReqId=1214839893&categorieLien=cid&oldAction=rechTexte>

⁹ Décret n° 2013-664 du 23 juill. 2013.





seurs suivants) et 60 UV par ascenseur pour le nettoyage.

Dans un tel cas, il faudra tenir compte de l'installation de l'ascenseur pour négocier un avenant avec le salarié.

5.3. Le contrat d'entretien obligatoire

Un récent décret du 7 juillet 2012¹⁰, applicable à compter du 1er juillet 2012, modifie l'article R125-2-1 du CCH. Il détermine notamment les clauses minimales que doivent comporter les contrats d'entretien conclus entre une copropriété et un ascensoriste.

Deux types de contrats existent : le contrat dit « classique » et le contrat dit « étendu ». Le premier permet la prise en charge de l'entretien et de la maintenance courante de l'ascenseur. Le second, plus onéreux, comprend également le changement des pièces ainsi que les coûts de main d'œuvre en cas d'interventions plus importantes. Le choix de l'un ou l'autre de ces contrats devrait en toute logique être soumis à l'AG au vu de la différence de coût, et ce d'autant plus si le montant du contrat dépasse le seuil voté en AG à partir de duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire.

En tout état de cause, une clause doit fixer « les conditions permettant de résilier le contrat moyennant un préavis de trois mois, lorsque des travaux importants, tels que définis au II, sont réalisés par une entreprise différente de celle titulaire du contrat ».

Les travaux concernés sont :

« le remplacement complet de la cabine, la modification du nombre ou de la disposition des faces d'accès à la cabine, la modification du nombre ou de la situation

des niveaux desservis, ou l'adjonction d'une ou de plusieurs portes, le remplacement de l'ensemble des portes palières, le remplacement de l'armoire de commande ; pour les ascenseurs électriques à adhérence, le remplacement du groupe de traction, pour les ascenseurs hydrauliques, le remplacement complet de la centrale ou du vérin, la modification du système d'entraînement, telle que la modification du contrôle de l'arrêt et du maintien à niveau, l'adjonction de variateur de vitesse, l'adjonction d'un dispositif de protection contre la vitesse excessive de la cabine en montée pour les ascenseurs électriques à adhérence ». Si la mise aux normes de l'ascenseur nécessite la réalisation d'au moins un de ces points, et que l'AG des copropriétaires choisit de faire réaliser les travaux par un autre prestataire que celui qui détient le contrat de maintenance, il est donc possible de dénoncer ce contrat, en respectant un préavis de trois mois.

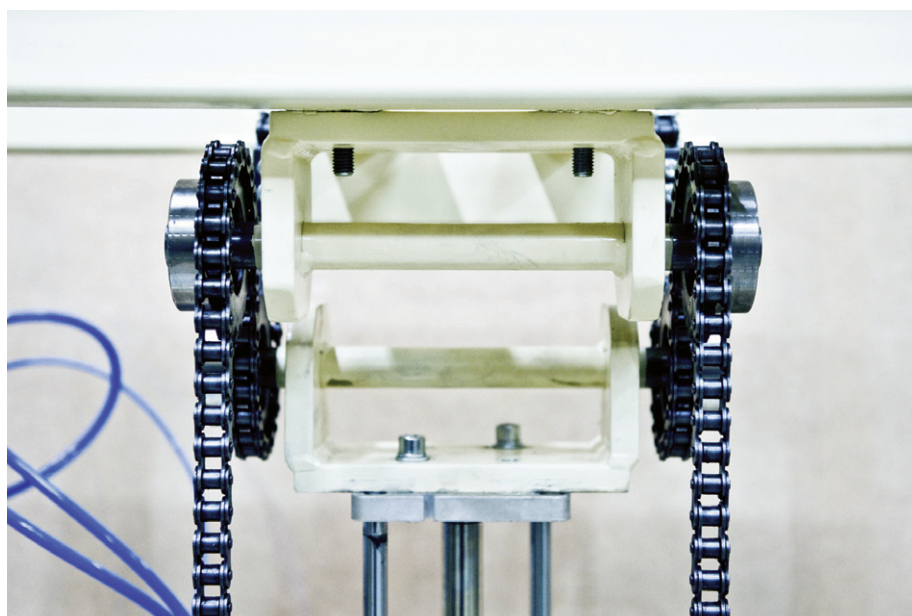
5.4. Le contrôle technique quinquennal

L'article R125-2-4, alinéa 1^{er}, du CCH prévoit que « Le proprié-

taire d'un ascenseur est tenu de faire réaliser tous les cinq ans un contrôle technique de son installation ».

Les personnes (ou entreprises) autorisées à effectuer des contrôles techniques sur les ascenseurs sont mentionnées à l'article L125-2-3, alinéa 2, du CCH : « Le contrôle technique est confié à une personne qualifiée ou compétente dans ce domaine. Les activités de cette personne doivent être couvertes par une assurance contre les conséquences de sa responsabilité professionnelle attachée au contrôle des ascenseurs. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance, ni avec le propriétaire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise susceptible d'effectuer des travaux sur un ascenseur ou son entretien. Lorsqu'il s'agit d'une personne morale, son capital ne doit pas être détenu, même à titre partiel, par une telle entreprise ».

L'entreprise réalisant le contrôle technique de l'ascenseur de l'immeuble ne peut donc pas être la même entité que celle qui assure l'entretien dudit ascenseur.



¹⁰ Décret n° 2012-674 du 7 juill. 2012.

LES EMPRUNTS COLLECTIFS EN COPROPRIÉTÉ

Les SDC doivent depuis de nombreuses années faire face à la réalisation de travaux, certains dans le cadre de l'entretien courant des parties communes, d'autres dans le cadre d'obligations légales. Or, la multiplication de ces travaux fait parfois naître des difficultés financières pour les copropriétaires qui se voient dans l'obligation de participer aux frais de travaux parfois très coûteux dans un laps de temps réduit. Pour faire face à ces situations, certains établissements bancaires sont venus proposer des emprunts dits « collectifs » qui n'étaient alors bien souvent dans la pratique que des emprunts groupés : le syndic se chargeait de négocier des taux intéressants pour un groupe de copropriétaires et chaque copropriétaire pouvait librement souscrire à cet emprunt et d'obtenir un contrat de prêt individuel. Il existait un contrat par copropriétaire souscripteur. Lorsqu'un copropriétaire ne réglait pas sa quote-part de charges pour la réalisation des travaux, le syndic devait recouvrer le montant des impayés directement à son encontre. L'organisme prêteur quant à lui, ne vérifiait pas toujours l'utilisation faite des fonds versés.

Face au nombre croissant de travaux à réaliser en copropriété, notamment dans le cadre des lois dites « Grenelle », le législateur a réglementé le recours aux emprunts collectifs. Cette réglementation a été faite par l'article 103 de la loi n° 2012-387 du 22 mars 2012 dite « Warsmann » qui insère 5 nouveaux articles dans la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété¹¹. Mais, pour pouvoir faire application de ces nouvelles dispositions, il a été nécessaire d'attendre la parution, un an après, du décret d'application n° 2013-205 du 11 mars 2013, qui a également modifié plusieurs articles du décret du 17 mars 1967¹². De nouveau avec la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014, le dispositif a été retouché.

1- La présentation du projet à l'AG¹³

La souscription d'un contrat d'emprunt collectif doit être préparée longtemps à l'avance. Elle doit résulter d'une concertation entre les différents membres du syndicat (syndic, CS mais aussi copropriétaires). L'emprunt ayant pour objet le financement de travaux, ces derniers doivent également être réfléchis et validés en AG. Ainsi, il est fortement conseillé de proposer, au moins sur le principe, la réalisation de travaux avant de commencer à consulter des établissements bancaires.

Les conditions générales et particulières de l'emprunt ainsi que le nom de l'organisme de caution

doivent être communiquées avec l'ordre du jour de l'AG afin que la décision puisse valablement être prise.

2- Les modalités de vote pour recourir à un emprunt collectif¹⁴

La majorité devant être retenue pour la validation d'un emprunt collectif en AG va dépendre de la nature des travaux envisagés ainsi que de l'obligation qui sera faite ou non aux copropriétaires de souscrire à l'emprunt. Plusieurs cas de figure sont prévus par l'article 26-4 de la loi de 1965 :

- * L'unanimité (art. 26-4, al. 1) :
 - Lorsque tous les copropriétaires

doivent souscrire à l'emprunt pour financer :

- o Des travaux régulièrement votés concernant les parties communes, ou
- o Des travaux d'intérêt collectif sur parties privatives régulièrement votés, ou
- o Des actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat et régulièrement votés.

* La même majorité que celle nécessaire à la validation des travaux dans le cadre d'un préfinancement des subventions publiques

¹¹ Art. 26-4 à 26-8 de la loi de 1965.

¹² Modification des articles 5, 6 et 11 et création de l'article 38 du décret de 1967.

¹³ Art. 26-5 de la loi de 1965 et art. 11 du décret de 1967.

¹⁴ Art. 26-4 de la loi de 1965.



accordées au SDC pour les travaux (art. 26-4, al. 2) :

- concernant les parties communes, ou
- d'intérêt collectif sur parties privatives.

* La même majorité que celle nécessaire à la validation des travaux (art. 26-4, al. 3) :

- Les copropriétaires qui souhaitent bénéficier de l'emprunt se font connaître auprès du syndic, dans la limite du montant de leur quote-part dans le règlement des charges liées pour financer :
 - o Les travaux régulièrement votés concernant les parties communes, ou
 - o Les travaux d'intérêt collectif sur parties privatives régulièrement votés, ou
 - o Les actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat et régulièrement votés.

3- La souscription de l'emprunt collectif¹⁵

A l'issue de l'AG, les copropriétaires présents ou représentés le jour de l'AG et ayant voté favorablement à la souscription de l'emprunt disposent d'un délai de 2 mois ayant pour point de départ la date de la

tenue de l'AG, pour faire connaître au syndic leur intention de souscrire l'emprunt, par LRAR ou télécopie avec récépissé¹⁶, en indiquant le montant pour lequel ils sollicitent cet emprunt (la limite étant celle de la quote-part du copropriétaire dans le règlement des travaux). Ces mêmes informations doivent être communiquées par les copropriétaires défaillants (absents non représentés) le jour de l'AG ou ceux ayant voté défavorablement à la souscription de l'emprunt dans un délai de 2 mois débutant cette fois à partir de la date de notification du PV de l'AG.

Le syndic ne pourra pas souscrire officiellement l'emprunt avant l'expiration du délai de contestation des décisions d'AG prévu par l'article 42, alinéa 2, de la loi de 1965. En tant que représentant du syndicat, il lui reviendra logiquement de signer le contrat de prêt et le cautionnement.

4- Les modalités de remboursement de l'emprunt (les liens entre les différentes parties)¹⁷

L'emprunt collectif est souscrit entre un établissement bancaire

et le syndicat des copropriétaires. A ce titre, l'établissement bancaire verse les fonds directement sur le compte bancaire du SDC et non pas aux copropriétaires. Cela permet au syndic de financer les travaux.

Les copropriétaires sont tenus de respecter l'échéancier de remboursement de leur quote-part et des intérêts dus, voté en AG. Ce reversement se fait sur appels de fonds réalisés par le syndic qui a également la charge de le reverser à l'établissement bancaire.

L'établissement bancaire n'a pas de lien direct avec les copropriétaires. Tout transite par le syndicat via le syndic.

Mais, la loi ALUR a modifié l'article 26-6 en le complétant. Cela permet à l'AG de décider d'autoriser le syndic à déléguer la gestion du remboursement de l'emprunt à l'établissement bancaire. De cette façon, bien que l'emprunt soit signé au nom et pour le compte du syndicat, l'AG peut décider de créer un lien juridique entre l'établissement bancaire et les copropriétaires bénéficiaires de l'emprunt.

5- Les problématiques liées au défaut de remboursement des échéances

Afin d'éviter de faire naître une solidarité des copropriétaires en cas de non remboursement de l'un d'eux, le législateur a prévu qu'un prêt ne peut être accordé qu'en présence d'un organisme de caution. Ce dernier doit en cas de non versement

¹⁵ Art. 26-4 à 26-6 de la loi de 1965.

¹⁶ Rappelons qu'en copropriété la notion de « notification » fait référence à l'envoi d'une LRAR ou par fax avec récépissé : article 64 du décret de 1967. Or, la loi ALUR a élargi le formalisme des notifications à la voie électronique par la création de l'article 42-1 de la loi de 1965. Le décret de 1967 n'ayant pas quant à lui été modifié, le recours à la voie dématérialisée n'est à jour pas conseillé.

¹⁷ Art. 26-6 de la loi de 1965.

par un copropriétaire de l'une de ses échéances, garantir le montant au SDC vis-à-vis de l'établissement bancaire. Il est toutefois nécessaire de vérifier les conditions générales et particulières des organismes de caution afin de s'assurer de l'absence de clause d'exonération de prise en charge car le législateur a prévu que l'organisme doit garantir la créance dans sa totalité, sans franchise et sans délai de carence, ce qui est très novateur.

En cas de non remboursement d'une échéance par un copropriétaire, le syndic doit le mettre en demeure. La carence du copropriétaire dans le remboursement est effective si la mise en demeure reste infructueuse pendant plus de 30 jours¹⁹.

En contrepartie de sa « substitution », l'organisme de caution bénéficie de la garantie du syndic en application de l'article 2374-1° du Code civil (il sera considéré comme un créancier privilégié²⁰).

La loi ALUR a modifié l'article 26-7 en le complétant. Dans le cas où

l'emprunt a pour objet unique le préfinancement des travaux dans l'attente de l'obtention de subvention, le recours à un organisme de caution ne sera plus nécessaire. Cet ajout fait notamment suite à une question posée au Sénat par Claude Dilain en juillet 2013²¹ qui soulevait alors la problématique de trouver des organismes de garantie pour des copropriétés en difficulté dans l'attente du financement des travaux par une subvention qui ne peut avoir lieu que sur présentation de factures, donc qu'une fois l'avance travaux réalisés²².

6- La vente d'un lot de copropriété par un copropriétaire emprunteur²³

Avant la signature d'une promesse de vente, le vendeur doit faire connaître au futur acquéreur les sommes qu'il doit encore régler au syndic (art. L721-2 du Code de la construction et de l'habitation). Il

en va de même avant de régulariser la vente d'un lot de copropriété. Le notaire fait parvenir au syndic un document appelé « état daté » visant à faire le point sur la situation administrative du syndicat, et la situation financière du syndicat et du copropriétaire cédant. A ce titre, le syndic indique au notaire les sommes pouvant restées dues par le vendeur au syndicat. Le vendeur devra donc rembourser l'intégralité des sommes dues au syndicat, au plus tard le jour de la vente. Parmi ces sommes figurent désormais les échéances non encore échues du remboursement du prêt collectif.

Le législateur a cependant prévu une dérogation à l'exigibilité immédiate des échéances restantes en permettant le transfert de la charge du remboursement à l'acquéreur. Mais, pour cela, il est nécessaire d'obtenir l'accord préalable de l'établissement bancaire, de l'organisme de caution et de l'acquéreur. Un tel accord devra être indiqué par le notaire dans l'acte de vente et notifié au syndic.

¹⁸ Art. 26-7 de la loi de 1965 et art. 30 du décret de 1967.

¹⁹ Art. 38 du décret du 17 mars 1967.

²⁰ C'est-à-dire prioritaire pour le remboursement, notamment en cas de saisie.

²¹ Ques. n° 07360, M. Claude Dilain, Réponse JO Sénat 13 mars 2014, p. 701

²² « L'alinéa ajouté à l'article 26-7 de la loi de 1965 par l'article 28 du projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové adopté par l'Assemblée nationale et le Sénat rend désormais facultatif le cautionnement solidaire lorsque le prêt souscrit par le syndicat a pour unique objectif le préfinancement de subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation des travaux votés. L'article 28 prévoit par ailleurs que les décisions attributives de subventions sont alors obligatoirement communiquées à l'organisme prêteur par le syndic. En facilitant l'obtention d'un prêt de préfinancement auprès de banques privées en cas de subvention accordée, la question de la désignation d'un établissement de crédit pour fournir à un taux bonifié le cautionnement du prêt destiné à pré-financer des subventions accordées ne se pose donc plus. »

²³ Art. 26-8, al. 1 de la loi de 1965 et art. 5 du décret de 1967.

La gestion de l'emprunt par le syndic

