

Actualités

Post#233; par:

Publiée le : 26/02/2009 18:55:53

Il y a deux semaines nous donnions la liste des modifications de la loi BOUTIN (telle que votée par l'Assemblée Nationale le 10 février 2009) qui concernaient la copropriété (voir abus n° 1697). Nous étions « prudents » car il restait encore une étape législative, celle de la « commission paritaire mixte sénateurs/députés », commission qui pouvait encore modifier ou amender certains articles (ce qu'elle a fait). Cette commission a eu lieu le 19 février 2009 et nous pouvons donc donner le résultat définitif de cette « course » législative et présenter les nouvelles dispositions qui concernent la copropriété. Nous vous invitons d'ailleurs à lire très attentivement le point 1, relatif aux honoraires de syndic. Voici donc les douze mesures qui concernent directement la copropriété. (NB : nous avons commenté les mesures par ordre d'importance pour nous ; pas dans l'ordre de la loi).

1. Modifications des règles de fixation des honoraires de syndic en cas de travaux Un article très important (et à l'origine duquel nous sommes) a été adopté à l'issue de la Commission paritaire. Il interdit au syndic de prévoir des honoraires pour petits travaux (ceux inclus dans le budget) et, surtout, oblige désormais les syndics à faire voter en même temps que les gros travaux leurs honoraires. Ceci devrait enfin permettre aux copropriétaires de NÉGOCIER ces honoraires en fonction des travaux et non comme c'est le cas aujourd'hui, en fonction d'un barème souvent abusif et non dégressif prévu une fois pour toute par le contrat. (voir aussi notre abus numéro 1726) Les députés ont donc été sensibles à la mise en évidence par l'ARC et les associations de consommateurs d'abus nombreux à ce sujet. Merci à eux. Voici l'article voté : « Après l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est inséré un article 18-1 A ainsi rédigé : « Art. 18-1 A. - Seuls les travaux mentionnés à l'article 14-2 et votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité. »

2. Allongement de trois ans des délais de travaux de sécurisation des ascenseurs Depuis de nombreux mois l'ARC demandait un allongement de la durée de quinze ans fixée initialement par la loi pour mener à bien le programme de sécurisation des ascenseurs. Voilà qui est chose faite puisque l'allongement accordé est de trois ans, ce qui va permettre de reporter à fin 2015 (au lieu de juillet 2013) la deuxième période et à fin 2020 (au lieu de juillet 2018) la troisième période. Ceci va apporter l'« oxygène » nécessaire aux copropriétés en leur donnant plus de temps (donc la possibilité d'étaler les travaux) et en leur permettant de faire jouer une concurrence aujourd'hui moribonde. Voici le texte de l'article voté : « La première phrase de l'article 49 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi rédigée : « L'assemblée générale adopte, à la majorité prévue à l'article 24, les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. »

3. Information concernant les liens entre syndics ou agents immobiliers et « banquiers » La loi a introduit une obligation de transparence concernant les liens entre syndics (ou agents immobiliers) et « banquiers ». Il s'agit là d'une mesure symbolique, la vraie mesure ayant été d'interdire le « mélange des genres » et d'empêcher les banquiers d'être syndic et vice-versa.

Dommage...

4. Suppression du poste de gardien et vente de la loge Un article de loi confirme définitivement que la suppression du poste de gardien et la vente de la loge se décident à la double majorité et non à l'unanimité, sauf, bien sûr lorsque cela est contraire à la destination de l'immeuble (exemple : immeuble de standing) ou compromet les modalités de jouissance de ses parties privatives. La loi reprend donc la jurisprudence récente en la matière et clôt la polémique. Voici le texte de l'article voté : « Après le e de l'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est inséré un f ainsi rédigé : « f) La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives de l'immeuble. »

5. La possibilité de mettre en conformité les règlements de copropriété à la majorité simple devient définitive Dans un premier temps, la possibilité de mettre son règlement de copropriété « en conformité » avec la loi et le décret en utilisant à la majorité simple était limitée dans le temps et devait cesser fin 2005. Nous avons obtenu un prolongement de trois ans de cette mesure (fin 2008). Nous avons donc ressaisi le ministère pour pérenniser la disposition ; celui-ci nous a donné satisfaction. Désormais il n'y a plus de limite dans le temps. On pourra donc, à tout moment, mettre son règlement en conformité avec la loi en utilisant la majorité simple. La nouvelle loi précise d'ailleurs que la mise en conformité concerne aussi bien la loi que le décret, ce dont personne ne doutait.

6. Action précoce dans les copropriétés fragiles La loi vient d'instituer une procédure d'alerte et de traitement précoce des copropriétés en pré-difficulté. Lorsque les impayés dépasseront 25 % des sommes dues (charges courantes et travaux), le syndic et - à défaut - des copropriétaires représentant 15 % des millièmes pourront faire nommer un observateur pour :- identifier l'origine des problèmes ; - préconiser des solutions. Cette procédure d'alerte sera ouverte aussi aux fournisseurs impayés. Cette disposition - appelée depuis longtemps de ses vœux par l'ARC et d'ailleurs issue d'une proposition de l'ARC - permettra ainsi d'engager une intervention précoce dans les copropriétés fragiles sans attendre que l'état de dégradation financière et physique rende quasi-impossible le redressement.

7. Lutte contre les conséquences des incendies Obligation est faite aux occupants d'un logement d'installer au moins un D.A.A.F. (Détecteur Autonome Avertisseur de Fumée) dans leur logement d'ici cinq ans. L'article tranche ainsi un point qui était en suspens dans les discussions parlementaires concernant la pose d'un DAAF : qui - du propriétaire bailleur ou du locataire - devait installer le DAAF. Ce sera donc le locataire. Rappelons que l'ARC a réalisé - avec la MACIF - un guide gratuit de 28 pages pour expliquer ce qu'est un DAAF, comment il fonctionne, pourquoi il est un instrument utile et simple de lutte contre les effets tragiques des incendies, etc. Voir :

<http://www.unarc.asso.fr/site/guides/grat/daaf.pdf>

8. Obligation pour l'ancien syndic d'informer son « archiveur » en cas de changement de syndic Voilà une mesure un peu curieuse puisque, de toute façon, l'ancien syndic est tenu de remettre les archives au nouveau syndic. Cela signifie-t-il, désormais, que l'information donnée à « l'archiveur » se substitue à l'obligation de « remise des archives » ? Par ailleurs si le nouveau syndic veut mettre ailleurs les archives, QUI va payer le transfert ? L'ancien syndic, bien sûr ! Il est dommage que certains articles de loi ne soient pas mieux « concertés ». Voici le texte de l'article voté : « Le premier alinéa de l'article 18-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complété par une phrase ainsi rédigée : « Dans l'hypothèse où l'ancien syndic a fait le choix de confier tout ou partie des archives du syndicat des copropriétaires à un prestataire spécialisé, il est tenu, dans ce même délai, d'informer le prestataire de ce changement en communiquant les coordonnées du nouveau syndic. »

9. Cession de « parkings » dans le cas où le règlement de copropriété interdit la vente à une

personne extérieure à la copropriétéUn article rend licite les clauses des règlements qui prévoient un droit de priorité aux copropriétaires d'un immeuble en cas de vente de lots de parkings.Cet article prévoit dans ce cas des obligations d'information en direction des copropriétaires.Voici le texte de l'article voté :« Après l'article 8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, il est inséré un article 8-1 ainsi rédigé :« Art. 8-1. - Le règlement de copropriété des immeubles dont le permis de construire a été délivré conformément à un plan local d'urbanisme ou d'autres documents d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement peut prévoir une clause attribuant un droit de priorité aux copropriétaires à l'occasion de la vente de lots exclusivement à usage de stationnement au sein de la copropriété.« Dans ce cas, le vendeur doit, préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots à usage de stationnement, faire connaître au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son intention de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente.« Cette information est transmise sans délai à chaque copropriétaire par le syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux frais du vendeur. Elle vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification. »

10.La déclaration d'« état de carence » des copropriétés en grande difficulté et ses conséquencesLa Loi BORLOO de 2003 qui avait institué la disposition de « déclaration d'état de carence » s'est avérée trop complexe à mettre en oeuvre.Les députés ont donc modifié et assoupli la Loi BORLOO sur ce point très particulier.Nous espérons que cela ne va pas entraîner des expropriations insuffisamment justifiées ni des interventions publiques « musclées » dans les copropriétés en grande difficulté, ceci au mépris des droits des copropriétaires modestes concernés.

11. Obligation de créer un fonds travaux dans les copropriétés issus de la « vente HLM » en cas de vote de travaux d'amélioration (et placement de ce fonds sur un compte spécial)Voici un article intéressant dans son principe mais imparfait, ce qui le rend peu utile. Au départ l'idée était d'obliger les copropriétaires à instituer des « fonds travaux » dans les copropriétés créées à partir des immeubles locatifs HLM (et réputées « fragiles »).Finalement, dans le texte voté cela se traduit simplement par l'obligation de constituer des « avances» (placées sur un compte spécial) lorsque des travaux « d'amélioration » auront été votés !Or ce n'est pas les travaux d'amélioration qui sont importants, mais bien les gros travaux d'entretien.Aucune de nos interventions sur ce point auprès des députés n'a abouti... Là encore, c'est bien dommage...

12. Possibilité pour les organismes HLM de mettre à disposition des copropriétés, par convention, le personnel de l'organisme (ceci vise surtout les gardiens)Cet article vise à régler un problème non vu par les partisans de la « vente des HLM » : celui du sort des gardiens HLM quand un immeuble est mis en copropriété (changement de convention collective ; travail mixte, le gardien devenant gardien de la copropriété et restant agent de la société HLM, etc.).Il rend donc possible la « mise à disposition du personnel HLM par convention ».

Source : www.unarc.asso.fr