

ÉTUDE

de **Henri ISAÏA**

LA RÉFORME DU DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ PAR ORDONNANCES : IMPACT ÉVENTUEL SUR LES RÉSIDENCES SERVICES EN COPROPRIÉTÉ

(Suite et fin de la seconde partie et Conclusion - datés du 28 novembre 2017)

(Première partie publiée le 8 novembre 2017)

(Début de la deuxième partie publié le 24 novembre 2017)

3. L'affaiblissement des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires.

En 2012, l'association Consommation, Logement, Cadre de Vie (CLCV), avait réalisé une enquête de laquelle il ressortait que le taux de participation des copropriétaires aux assemblées générales était en moyenne de 50, 95 % (en sachant que l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit la possibilité, pour les copropriétaires qui ne peuvent se rendre à l'assemblée, de donner mandat de représentation à toute personne de leur choix, excepté le syndic, son conjoint ou partenaire pacsé et ses préposés). Il apparaissait également que, plus la copropriété était importante, plus le taux de participation était faible. Les débats étaient jugés intéressants ou constructifs par moins de la moitié des copropriétaires interrogés (pour plus de détails, voir, sur le site Syndic Solutions, un article intitulé « *L'Assemblée Générale annuelle d'une copropriété* », à l'adresse <http://www.syndic-solutions.fr/actualite.cfm/l-assemblee-generale-annuelle-d-une-copropriete.html>). Au terme de son enquête, la CLCV sollicitait un allègement des règles de majorité, afin que ne soient prises en compte que les voix des copropriétaires présents et représentés. Ce qui, selon elle, devrait éviter les situations de blocage en raison du peu de participants et inciter, peut-être, les copropriétaires à être plus présents aux réunions de leur assemblée générale.

Dans une proposition de loi datée du 7 décembre 2011, le député Yves Nicolin avait prôné une solution plus radicale pour mettre fin à l'absentéisme : rendre obligatoire la représentation des copropriétaires aux assemblées générales (voir cette proposition sur le site de l'Assemblée nationale, à l'adresse <http://www.assemblee-nationale.fr/13/propositions/pion4049.asp>). En 2009, le Gouvernement avait laissé entendre qu'il était prêt à étudier l'opportunité d'instituer le vote par correspondance pour les copropriétaires possédant un lot dans une commune de montagne ou une station balnéaire (Rép. min. n° 55855, JO Assemblée nationale, Questions, 20 oct. 2009, p. 9912). Dans une proposition de loi n° 615 déposée à l'Assemblée nationale le 16 janvier 2013, le député Guy Tessier et d'autres de ses collègues dont Yves Nicolin, avaient demandé l'institution du vote par correspondance pour les copropriétaires à la demande du syndic, du conseil syndical ou d'au moins cent copropriétaires (voir cette proposition sur Internet à l'adresse <http://www.assemblee-nationale.fr/14/propositions/pion0615.asp>). Une solution défendue aussi par des spécialistes du droit de copropriété comme MM. Givord, Giverdon et Capoulade (pour ce dernier en subordonnant l'admission du vote par correspondance à la généralisation des documents d'information et des projets de décision) et plus récemment par Jean-Pierre Mantelet (voir son site JMP-COPRO à l'adresse <http://www.jpm-copro.com>).

À l'étranger, la situation est assez diversifiée. En **Espagne**, les copropriétaires mauvais payeurs n'ont pas le droit de vote dans les assemblées générales, mais peuvent y assister. L'assemblée générale se réunit au moins une fois par an. Quant un quorum égal à la moitié des copropriétaires détenant la moitié des tantièmes n'est pas atteint, une deuxième assemblée peut se tenir sans quorum, mais seulement une demi-heure après la constatation du défaut de celui-ci et si elle a été prévue dans la première convocation. L'assemblée générale peut alors prendre valablement des décisions, quel que soit le nombre des copropriétaires présents ou représentés. En **Belgique**, l'assemblée générale fonctionne avec un quorum égal à la moitié des copropriétaires représentant la moitié des voix (comptées en tantièmes de

copropriété). Lorsqu'il n'est pas atteint, une deuxième assemblée a lieu dans un délai de 15 jours et sans quorum. Les décisions courantes sont prises à la majorité absolue. Pour les décisions les plus importantes, c'est la majorité qualifiée (trois quarts des voix, notamment pour la création et la composition du conseil syndical, ou quatre cinquièmes des voix, par exemple pour la répartition des charges), ou l'unanimité. En **Allemagne**, la règle d'un vote à l'unanimité a longtemps été le principe. Mais depuis une loi entrée en vigueur le 1^{er} juin 2007, la prise de décision dans les assemblées générales en matière de rénovation des immeubles se fait à la majorité des copropriétaires. En **Italie**, pour siéger valablement, l'assemblée générale doit rassembler les deux tiers des copropriétaires représentant les deux tiers des tantièmes de copropriété. Lorsque le quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée est convoquée dans un délai de 10 jours. Le quorum n'est alors que du tiers des copropriétaires représentant le tiers des tantièmes. L'assemblée générale prend les décisions relatives à la gestion courante à la majorité des présents, à condition que ces derniers représentent la moitié des tantièmes. Mais quand la réunion de l'assemblée fait suite à une seconde convocation, la majorité requise correspond au nouveau quorum, soit le tiers des présents représentant le tiers des tantièmes.

(pour plus d'informations en **droit comparé** voir « *La gestion des copropriétés* » - Document de travail du Sénat – Série Législation comparée », mai 2007 (concernant l'Allemagne, l'Angleterre et le Pays de Galles, la Belgique, l'Espagne et les Pays Bas), consultable sur Internet en format pdf à l'adresse <https://www.senat.fr/lc/lc172/lc172.pdf> ; « *Étude de législation comparée n° 236 – mai 2013 – Les copropriétés en difficulté* », Sénat, (concernant l'Allemagne, l'Espagne, l'Italie et le Royaume Uni), consultable sur Internet en format pdf à l'adresse <http://www.senat.fr/lc/lc236/lc236.html>).

Dans un souci d'efficacité, le projet du GRECCO allègerait quelque peu les conditions de majorité exigées pour les décisions de l'assemblée générale, en donnant plus de place à la majorité simple.

Dans l'état actuel du droit (tel qu'il résulte notamment de la loi ALUR), les décisions de l'assemblée générale sont déjà prises, pour la plupart, à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés (**majorité simple** de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965). Il s'agit :

- des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants ;
- des modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu d'une loi, d'un règlement ou d'un arrêté de police portant sur la sécurité ou la salubrité publique ;
- des modalités de réalisation et d'exécution des travaux notifiés dans le cadre d'opération de restauration immobilière ;
- des adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement ;
- de la décision d'engager un diagnostic technique général (DTG) et ses modalités de réalisation.

Toutefois, dans certains cas, d'autres majorités sont requises.

Ainsi, ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires (**majorité absolue** de l'article 25), les décisions concernant l'ensemble des travaux d'amélioration, d'addition et de transformation, les demandes d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et de réalisation des travaux et études nécessaires à cette individualisation (avec impossibilité de bénéficier d'un second vote à la majorité simple comme c'était le cas avant la loi ALUR).

Enfin, sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix (**double majorité** de l'article 26), les décisions d'acquisitions immobilières et certains actes de disposition, la modification ou l'établissement du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes, certains travaux portant transformation, addition ou amélioration de l'immeuble, les décisions relatives à sa suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement qui leur était affecté.

L'assemblée générale ne peut, **à quelque majorité que ce soit**, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

L'assemblée générale ne peut, **sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires**, décider de l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

Selon le rapport de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), établi par Dominique Braye en janvier 2012, intitulé « *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés – Une priorité des politiques de l'habitat* », consultable sur Internet à l'adresse http://www.anah.fr/fileadmin/anah/Actualites_presse/2012/volume_1_Rapport_annexes.pdf, l'auteur du rapport faisait observer que le législateur, conscient des risques d'absentéisme et de blocage du processus de décision, avait apporté des aménagements à ces règles de majorité en prévoyant la possibilité, pour un propriétaire absent, de se faire représenter et le mécanisme dit de « passerelles » permettant, lorsqu'une décision n'a pas atteint la majorité requise mais un certain minimum de voix, de procéder à un second vote à des conditions de majorité plus souple. **Pour améliorer la situation le rapport avait avancé les propositions suivantes (p. 51) :**

- prévoir pour l'ensemble des travaux d'amélioration, quelle que soit leur nature, le vote à la majorité absolue de l'article 25 ;
- modifier le système de comptage des voix de l'article 26 en supprimant la condition de majorité en nombre de copropriétaires ;
- augmenter le nombre de délégations de vote pouvant être reçues par une même personne ;
- consacrer les notions d'abus de majorité et de minorité, et prévoir une amende civile en cas d'abus reconnu par une décision de justice devenue définitive ;
- enfin, modifier les conditions de saisine du juge par tout copropriétaire et par le syndicat des copropriétaires en cas de répartition des charges erronée mais conforme aux principes généraux fixés par la loi.

Aucune de ces propositions, pourtant susceptibles de rendre les réunions d'assemblées générales plus efficaces, n'a été reprise dans la nouvelle rédaction de la loi du 10 juillet 1965 issue des travaux du GRECCO. Il en est de même pour les solutions évoquées plus haut, mises en avant par des parlementaires ou des spécialistes du droit de copropriété, concernant le vote obligatoire ou par correspondance. Finalement, seuls quelques allègements en ce qui concerne les conditions de majorité seraient proposés. **De sorte qu'on peut légitimement se demander si l'intention réelle des auteurs du texte dont il s'agit n'a pas été de chercher surtout à privilégier un organe exécutif (à travers la création d'un conseil d'administration doté de compétences jusque là exercées par l'assemblée générale). Ledit conseil d'administration étant considéré, par principe, comme efficace et donc mieux adapté aux exigences du monde moderne (notamment en matière de travaux et de rénovation énergétique). Cela plutôt que de chercher réellement à faire en sorte que l'assemblée générale, seul organe représentatif de l'ensemble des copropriétaires, puisse être ou redevenir effectivement l'institution centrale du syndicat, conformément aux fondamentaux de notre droit de copropriété.**

Dans le texte issu des travaux du GRECCO, où figurerait l'exigence d'au moins une réunion annuelle de l'assemblée générale (disposition prévue actuellement dans le décret de 1967), le principe posé par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, serait conservé : sauf disposition contraire de la loi, les décisions de l'assemblée générale seraient prises à la majorité simple. Mais, assez logiquement, à la différence du II dudit article dans sa rédaction actuelle, qui dresse la liste des décisions dont il s'agit, **la nouvelle rédaction n'énumérerait plus que les exceptions à ce principe.**

La liste des décisions exigeant la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires en ressortirait nettement plus réduite qu'elle n'est fixée actuellement par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 : 9 cas au lieu de 14. Les dispositions de l'actuel article 25-I (concernant un second vote en cas d'insuffisance de majorité) seraient reprises à l'identique. À l'exception de quelques petites différences, il en serait de même des dispositions de l'actuel article 26 concernant les décisions de l'assemblée générale exigeant la double majorité (majorité des membres du syndicat représentant au moins deux tiers des voix) et celles nécessitant l'unanimité. Les modalités d'ouverture et de fermeture des portes d'accès à l'immeuble qui nécessitaient une majorité renforcée deviendraient justiciables de la majorité absolue

Ces conditions de vote un peu allégées, ajoutées surtout aux transferts de compétence au profit du conseil d'administration (analysées plus haut), qui finalement réserveraient à l'assemblée générale des copropriétaires, certes les décisions les plus importantes pour l'avenir de la copropriété, mais dont le besoin de mise en œuvre est rare, affaibliraient sensiblement les pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires. En contrepartie, les auteurs du projet de réécriture de la loi de 1965 en espèrent une plus grande efficacité de la gouvernance des syndicats de copropriété.

Cependant, le bon fonctionnement des assemblées générales de copropriétaires ne dépend pas uniquement des règles législatives ou réglementaires applicables en la matière. Pour que ces assemblées générales soient efficaces, il faut que tous les protagonistes du syndicat de copropriété coordonnent leurs efforts, afin de faire prévaloir une sorte d'intérêt commun. Malheureusement, ce n'est pas toujours le cas. Des reproches sont souvent adressés aux copropriétaires, en raison de leur absentéisme, de leur égoïsme ou de leurs actions trop systématiquement procédurières, aux conseils syndicaux pas assez impliqués dans leur rôle où rongés par des divisions internes et, enfin aux syndicats, sans doute pas toujours irréprochables, mais sur lesquels les mécontentements se concentrent d'autant plus facilement que leurs honoraires se répercutent sur les charges de l'ensemble des copropriétaires.

Quel serait l'impact de ces modifications sur les résidences services ?

Dans les résidences services de première génération qui, comme le leur permet l'article 91 de la loi du 28 décembre 2015 d'adaptation de la société au vieillissement, seraient restées sous le statut particulier de copropriété issu de la loi du 13 juillet 2006, les règles de majorité prévues par ce statut à propos des services spécifiques continueraient de s'appliquer. Ainsi, l'assemblée générale des copropriétaires ne pourrait déléguer au conseil syndical les décisions relatives à la gestion courante de ces services qu'à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires. Ceci en supposant que l'article 91 sus-indiqué ne serait pas supprimé (ce qui est le cas dans l'état actuel du projet du GRECCO).

Les résidences services de première génération qui, en application de cet article 91, auraient déjà opté pour le statut particulier de copropriété défini par l'article 14 de la loi du 28 décembre 2015, passeraient automatiquement sous le nouveau statut prévu pour elles par le projet du GRECCO. Statut qui, en ce qui concerne les modalités de vote relatives aux services spécifiques, retient les mêmes règles de majorité que celui auquel il viendrait se substituer, à savoir :

- la majorité des copropriétaires représentant au moins deux tiers des voix pour les décisions relatives à la création ou à la suppression des services spécifiques non individualisables ;
- la majorité des voix de tous les copropriétaires pour le choix des prestataires appelés à fournir des services spécifiques individualisables ou, si cette majorité n'a pas pu être atteinte, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés (et mêmes règles pour l'approbation des conventions signées avec les prestataires dont il s'agit).

Pour tout ce qui ne concerne pas les services spécifiques, les résidences services de première génération seraient soumises aux règles de majorité telles qu'elles seraient prévues pour l'assemblée générale par le projet du GRECCO.

Dans les résidences services de deuxième génération en forme de copropriété, les nouvelles règles de vote dans les assemblées générales s'appliqueraient pleinement, puisque ces résidences ne sont pas soumises à un statut particulier (les services sont gérés par l'exploitant qui, à leur propos, est seulement tenu, dans les contrats de location qu'il passe avec les occupants, de respecter les règles du Code de la construction et de l'habitation prévues par l'article 15 de la loi du 28 décembre 2015).

B. LES AUTRES MODIFICATIONS PROPOSÉES PAR LE GRECCO.

On examinera ici les principales autres nouveautés que comporterait la loi du 10 juillet 1965 dans sa nouvelle rédaction¹.

1. Vers un patrimoine d'affectation du syndicat.

Alors qu'à l'heure actuelle l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que « *la collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile* », le projet du GRECCO y ajouterait « *et a, à ce titre un patrimoine* ». Le syndicat pourrait se voir attribuer, à titre gratuit, dans le règlement de copropriété, ou acquérir, à titre onéreux ou gratuit, un ou plusieurs lots, qui entreraient dans son patrimoine. Il pourrait également les céder. Il ne disposerait pas de voix, en assemblée générale, au titre de ces lots. Les sommes représentant le prix de vente de ces lots ne pourraient être réparties entre les copropriétaires. Elles entreraient, dès leur versement, définitivement dans le patrimoine du syndicat et seraient affectées prioritairement au fonds de travaux.

2. La distinction entre « tantièmes de charges » et « tantièmes de parties communes » serait supprimée.

Les charges de copropriété se répartissent en deux catégories : les charges générales et les charges spéciales. **Les charges générales** représentent toutes les dépenses engagées pour l'entretien (ravalement de façade, gros œuvre, peinture) et la conservation (frais de nettoyage, de gardiennage, d'éclairage, etc.) de l'immeuble, ainsi que pour l'administration des parties communes (honoraires du syndic, dépenses de personnel, frais d'assemblée générale, etc.). **Les charges spéciales** regroupent tous les frais occasionnés par des équipements et services collectifs comme la distribution d'eau, le chauffage central collectif, les charges d'ascenseur, de vide-ordures, ainsi que par les équipements propres aux services spécifiques

¹ Un **travail complémentaire** pourrait être mené, consistant à rechercher en quoi la réécriture de la loi de 1965 telle qu'elle est proposée par le GRECCO, comporte des insuffisances par rapport à l'évolution de l'immobilier et du monde des affaires. On peut citer, à titre d'exemple, la notion de « **destination** » de l'immeuble, qui, telle qu'elle est donnée dans le projet de réforme, n'est guère plus précise que celle retenue en 1965 sous l'article 8 de la loi (sur l'importance de cette notion et son caractère évolutif, voir un article de Françoise Juéry, intitulé « *La destination de l'immeuble, au cœur du règlement* », publié en octobre 2009 sur le site Le Figaro.Particulier.fr à l'adresse http://leparticulier.lefigaro.fr/jcms/c_79442/la-destination-de-l-immeuble-au-coeur-du-reglement.

fournis dans les résidences services (accueil, salle de restaurant, salon, bar, bibliothèque, etc.).

L'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que, s'agissant des charges générales, les copropriétaires sont tenus d'y participer, « *proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots...* » et que pour les charges spéciales, elles leur sont calculées « *en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot* ».

Ces deux types de critères doivent en principe être traduits par le règlement de copropriété pour chaque immeuble concerné. Dans les résidences services sous statut particulier de copropriété (qu'il soit issu de la loi du 13 juillet 2006 ou de l'article 14 de la loi du 28 décembre 2015) les modalités de répartition des charges afférentes aux locaux et installations de services constituent des mesures d'ordre public auxquelles on ne peut donc déroger.

Si les tantièmes de copropriété (appelés aussi « *tantièmes de charges* » et plus communément « *millièmes* »), permettent de répartir les charges des parties communes à usage de tous les copropriétaires, il peut exister au sein de la copropriété des parties communes spéciales, seulement affectées à l'usage et à l'utilité de quelques copropriétaires et qui sont la propriété indivise de ces derniers : par exemple les parties communes destinées aux emplacements de parking qui sont indivis entre les seuls copropriétaires qui en possèdent un. Ces parties communes spéciales, évoquées sans plus de précisions dans l'article 4 de la loi du 10 juillet 1965, sont soumises à un régime de tantièmes spécifiques (dit « *tantièmes de parties communes* ») prévu par le règlement de copropriété, avec répartition des charges correspondantes suivant un autre critère que celui des tantièmes de charges, par exemple par application du critère de l'utilité énoncé par l'alinéa 1 de l'article 10 de la loi de 1965 (voir Cour d'appel de Paris, 4e pôle, 2e ch., 24 février 2010, n° 09-00.695).

Le projet de réforme proposé par le GRECCO prévoit :

- d'une part, que toutes les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes seraient impérativement réparties entre les copropriétaires proportionnellement aux quotes-parts de parties communes calculées par rapport à leur lot. La distinction entre tantièmes de charges et tantièmes de parties communes serait ainsi abandonnée ;
- d'autre part, que l'existence de parties communes spéciales serait subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété ou l'état descriptif de division, et à la création de charges spéciales y correspondant. Ceci afin de régulariser la situation créée par une jurisprudence constante selon laquelle des charges spéciales peuvent être appelées en paiement même si le règlement de copropriété n'a pas créé des parties communes spéciales (Cass. 3e civ., 1er févr. 2016, n° 05-10.398), ou qu'il les a créées mais n'a pas prévu le sort des charges qui les concernent (Cass. 3e civ., 8 juin 2011, n° 10-15.551).

3. La vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) serait désormais prise en compte dès lors que le lot de copropriété, tel que défini dans la nouvelle rédaction de la loi, pourrait être « un lot transitoire », formé

d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permettrait de réaliser, et d'une quote-part de parties communes correspondantes (pour une étude très approfondie du lot de copropriété, voir la thèse de doctorat de Yannik Paquet intitulée « *Le lot de copropriété, entre complexité et illusion : analyse de la nature juridique du lot de copropriété* », Droit. Université Grenoble Alpes, 2016, consultable sur Internet à l'adresse <https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-01411404/document>).

4. Le nouveau texte consacrerait l'existence de **parties communes à usage exclusif d'un copropriétaire, dénommées « parties communes à jouissance privative »**. Elles appartiendraient indivisément à tous les copropriétaires ou, pour les parties communes spéciales, à plusieurs d'entre eux. Le droit de jouissance privative serait un droit réel, perpétuel et susceptible de prescription acquisitive. Il serait nécessairement accessoire à un lot de copropriété. Il ne pourrait en aucun cas constituer la partie privative d'un lot. La création de ces parties communes à jouissance privative nécessiterait une mention expresse dans le règlement de copropriété ou l'état descriptif de division.

5. En cas de **vente des parties communes**, si la partie du prix revenant à chaque copropriétaire continuerait à lui être remise directement, ce serait désormais sous déduction des sommes exigibles par le syndicat. Par ailleurs, la jurisprudence sur la prescription acquisitive (**l'usucapion**) des parties communes par 30 ans serait légalisée (sur cette jurisprudence voir Cass civ 26 mai 1993, RDI 1993 p. 411 et, plus récemment, Cass. 3e civ., 24 octobre 2007, n°06-19.260 ; voir aussi l'étude de Le Masson dans la revue Administrer, de mai 1997, p. 47). En présence de cette situation, l'assemblée générale du syndicat, à la majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents ou représentés, ou, à défaut, le juge, procèderaient aux modifications des documents de la copropriété rendues nécessaires par cette prescription acquisitive.

6. S'agissant du **recouvrement des créances** (provisions ou sommes dues), l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 dans sa rédaction actuelle dispose que « *à défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1, les autres provisions prévues à ce même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé peut condamner le copropriétaire défaillant au versement des provisions prévues à l'article 14-1 et devenues exigibles...* ». Dans le texte proposé par le GRECCO, à défaut de paiement à leur date d'exigibilité, les créances du syndicat deviendraient immédiatement exigibles après mise en demeure restée infructueuse pendant plus de trente jours. Par suite, la déchéance du terme, qui n'était qu'une faculté pour le juge deviendrait une obligation : il devrait condamner le propriétaire défaillant au versement des sommes exigibles.

7. L'action dite « **en nullité** » de la répartition des charges serait légalisée conformément à ce que juge la Cour de cassation depuis de nombreuses années. En effet, dans la nouvelle rédaction de la loi, tout copropriétaire, ainsi que le syndic agissant au nom du syndicat après avoir été mandaté en assemblée

générale, pourrait à tout moment saisir le juge, à défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les quotes-parts à l'unanimité, dans deux cas :

- en cas de non-respect des principes de répartition déterminés par la loi (c'est-à-dire en proportion de la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs des dites parties) ;
- en cas d'erreur de calcul, si la quote-part correspondant au lot du copropriétaire à l'origine de l'action serait supérieure de plus de 15%, ou si la quote-part correspondant à celle d'un autre copropriétaire serait inférieure de plus de 15% à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux dispositions de la loi.

Si l'action était reconnue fondée, le tribunal procèderait à la nouvelle répartition des quotes-parts. Cette nouvelle répartition prendrait effet au 1er jour de l'exercice comptable suivant la date à laquelle la décision serait devenue définitive.

Pour plus de précisions sur ce sujet, voir sur le site LegaVox, un article de Maître Joan Dray intitulé « *L'action en révision des charges de copropriété est à distinguer de l'action en nullité* », publié le 9 janvier 2012 à l'adresse <https://www.legavox.fr/blog/maitre-joan-dray/action-revision-charges-copropriete-distinguer-7403.htm> ; pour une décision récente voir Cass. civ. 3, 28 janvier 2016, n° 14-26921, publié au Bulletin.

8. Pour les litiges nés de l'application de la loi entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat, le délai de prescription de «droit commun» en copropriété serait désormais réduit de 10 ans à 5 ans.

9. Pour terminer cette énumération on rappellera une autre nouveauté importante apportée par le texte rédigé par le GRECCO : « sauf mention contraire », l'ensemble des dispositions de la nouvelle loi auraient un caractère impératif, alors que dans la loi du 10 juillet 1965 une partie des mesures énoncées ont un caractère **d'ordre public** (selon l'article 43 il s'agit des articles 6 à 37, 41-1 à 42 et 46 et celles du décret prises pour leur application ; ce qui inclut notamment les dispositions des deux statuts particuliers de copropriété susceptibles d'être appliqués actuellement aux résidences services de première génération, issus respectivement de la loi du 13 juillet 2006 et de la loi du 28 décembre 2015). Cela laisserait une grande marge de manœuvre aux syndicats en ce qui concerne la rédaction et l'application de leur règlement de copropriété.

*

La réflexion menée par le GRECCO, qui s'est achevée au cours de l'été 2017, a donné lieu à une vingtaine de réunions de ce groupe de travail². Au vu de l'ensemble des modifications qui en sont

² On trouvera sur le site Informations Rapides de la Copropriété un entretien avec le président du GRECCO, le professeur de droit Hugues Périnet-Marquet, daté du 13 novembre 2017 et consultable à l'adresse <http://www.informationsrapidesdelacopropriete.fr/interviews/4159-n-633-entretien-avec-le-president-du-grecco>.

ressorties, remises récemment au Ministère de la Justice, il apparaît que leur mise en œuvre ne conduirait pas à une véritable révolution, qui, à l'exemple de certains pays étrangers, aboutirait à la transformation du syndicat de copropriété en une société commerciale, dont le syndic serait le gérant et le conseil syndical le conseil de surveillance. La création d'un conseil d'administration irait dans cette direction, mais pas aussi loin. La réforme par ordonnance de la loi du 10 juillet 1965, animée surtout par le souci de rendre plus efficace la gouvernance des copropriétés, s'avèrerait cependant importante par son ampleur (une réécriture complète du droit de la copropriété !) et pourrait, de ce fait, « faire bouger les lignes » aussi bien à l'intérieur des syndicats de copropriété qu'entre tous les intervenants en matière immobilière.

Même si – on peut le regretter - la révolution du numérique, de laquelle les professionnels attendent une amélioration de l'efficacité des copropriétés, n'y apparaîtrait pas (sauf pour indiquer, comme c'est déjà le cas dans l'énumération figurant à l'article 18-I de la loi du 10 juillet 1965, que les données relatives au syndicat doivent être en principe accessibles en ligne et de façon sécurisée). Probablement parce qu'en raison du caractère très technique et particulièrement évolutif des outils qui ont été créés dans ce domaine, la voie réglementaire serait certainement la mieux adaptée.

Mais, pour en savoir plus, il faudra attendre que le processus de réécriture de la loi du 10 juillet 1965 que le Gouvernement a engagé soit mené jusqu'à son terme et débouche sur un projet de loi d'habilitation et un ou plusieurs projets d'ordonnances. Il sera alors possible de savoir dans quelle mesure les interventions des services de l'Élysée et des ministères et secrétariats d'État concernés (principalement la Justice, le ministère de la Cohésion des territoires et celui de la Transition écologique et solidaire) auront modifié le projet du GRECCO. Entre temps, le débat pourrait être nourri par les résultats de la recherche actuellement en cours, lancée par l'agence PUCA (Plan, Urbanisme, Construction et Architecture) en coordination avec des chercheurs de l'Université François Rabelais à Tours, sur le thème « *Copropriétés : vers une transition juridique ?* » (voir le début de la première partie de notre étude).

Conclusion : Les résidences services en copropriété ont t'elles un avenir ?

Avec ses 108 articles (contre une cinquantaine à l'origine) la loi du 10 juillet 1965 est aujourd'hui difficilement lisible et source de contentieux. Mais, entre-temps, la copropriété a étendu son emprise sur les constructions immobilières d'habitation : elle s'applique à environ huit millions de logements, soit plus d'un quart du parc immobilier. Il a fallu modifier la loi pour protéger les syndicats de copropriété contre les mauvais payeurs, les bruyants, les obsédés du contentieux, les marchands de sommeil, certains professionnels incompétents ou malhonnêtes.

« Cinquante ans après l'adoption de la loi du 10 juillet 1965 sur les copropriétés, la montée du pouvoir des copropriétaires, encore renforcé par la loi ALUR en 2014, inquiète les gestionnaires professionnels, les syndics mais aussi les juristes. Alors que le projet initial cherchait l'équilibre entre droits individuels et collectifs, les vingt-et-une lois modificatives intervenues depuis ont favorisé « le collectif, la protection de

*l'immeuble » et « affaibli la liberté individuelle du copropriétaire, avec une montée du consumérisme face aux gestionnaires et une irruption des pouvoirs publics, comme si toutes les copropriétés étaient en difficulté. Et la loi ALUR accélère ce mouvement », se désole Pierre Capoulade, l'un des rédacteurs de la loi de 1965, pour qui « **le ministère de la justice, garant du droit de la propriété, a perdu le contrôle au profit du ministère du logement** » (extrait d'un article d'Isabelle Ray-Lefebvre intitulé « *Comment le consumérisme s'est imposé dans le droit de la copropriété* », publié sur le site LeMonde.fr, le 13 juillet 2015, à l'adresse http://www.lemonde.fr/idees/article/2015/07/13/comment-le-consumerisme-s-est-impose-dans-le-droit-de-la-copropriete_4681331_3232.html#SCek3BmUXMZoi273.99).*

Au terme de cette étude et en replaçant la volonté de réforme de la loi du 10 juillet 1965 dans le contexte de l'évolution de l'immobilier en général et dans celui de notre époque, **l'avenir des résidences services en copropriété paraît incertain, pour plusieurs raisons.**

En premier lieu, à cause de la « financiarisation » de l'immobilier, qui s'est développée en France à partir du milieu des années 1990.

Ce terme « évoque principalement la transposition au secteur immobilier du phénomène de la mondialisation des capitaux et des investisseurs ainsi que le développement de nouvelles approches financières dans la gestion des actifs. Le marché immobilier, par essence local et physique, devient, notamment pour les immeubles de bureaux et de commerces primes, un marché globalisé et mondial, pour lequel l'immeuble et son quartier sont analysés comme des actifs financiers ». On est passé ainsi « d'une approche patrimoniale à une approche financière de l'immobilier, où les techniques financières de gestion d'actifs appliquées traditionnellement aux valeurs mobilières s'appliquent désormais aux actifs immobiliers, principalement non résidentiels. L'immobilier devient un actif comme les autres – la troisième classe d'actifs – qui permet aux investisseurs de diversifier les risques de leurs portefeuilles d'actifs... Apparue dans l'immobilier d'entreprise, ce mouvement de financiarisation est ensuite étendu à l'immobilier résidentiel » (ces deux citations sont tirées d'un article d'Ingrid Nappi-Choulet intitulé « *La financiarisation du marché immobilier français : de la crise des années 1990 à la crise des subprimes de 2008* », publié sur le site de l'Association d'économie financière, à l'adresse <https://www.aef.asso.fr/publications/revue-d-economie-financiere/110-varia/163-la-financiarisation-du-marche-immobilier-francais-de-la-crise-des-annees-1990-a-la-crise-des-subprimes-de-2008>)

C'est cette évolution qui explique, notamment, l'abandon, par les promoteurs immobiliers, du modèle économique sur lequel était fondé la première génération de résidences services apparue dans les années 1970. Un modèle économique inspiré des principes fondateurs de notre droit de la copropriété, dans la mesure où il introduisait dans celui-ci, par la voie contractuelle des règlements de copropriété, la fourniture de services de nature commerciale. Services dont les coûts étaient « mutualisés » par application du principe d'utilité (posé par l'alinéa 1 de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965), et qui n'avaient aucun but lucratif du fait d'une gestion en régie directement par le syndicat de copropriété ou éventuellement par une association de la loi de 1901. Un modèle qui avait trouvé un peu plus tard sa formulation législative dans le statut particulier de copropriété édicté par la loi du 13 juillet 2006 et introduit dans la loi du 10 juillet 1965.

Des principes que l'on retrouve déjà beaucoup moins dans le nouveau statut particulier des résidences services en copropriété édicté par l'article 14 de la loi du 28 décembre 2015, qui fait obligation au syndicat de recourir à des prestataires extérieurs (agissant naturellement dans un but lucratif) pour la gestion des services spécifiques, qu'ils soient non individualisables ou individualisables ; ceci à l'exclusion du syndic et de toutes les personnes physiques ou morales avec lesquelles il aurait des liens d'intérêt et, selon nous, également à l'exclusion d'une association de la loi de 1901, même si ce n'est pas expressément indiqué par le texte dont il s'agit. Une évolution qui fait glisser inexorablement la gestion des résidences services en copropriété vers le monde des affaires. Certes, le modèle initial résiste, comme le démontre notamment le refus de la plupart des résidences seniors de type « Hespérides » d'opter pour ce nouveau régime. Mais, faute de nouvelles constructions, à long terme leur disparition semble inévitable.

À la fin des années 1990 est apparue une seconde génération de résidences services en forme de copropriété, dans lesquelles les acquisitions d'appartements étaient réalisées par des investisseurs qui n'avaient pas l'intention de les occuper, mais seulement de les louer pour en tirer un bon rendement grâce à

des dispositifs fiscaux favorables, tels que le « censi-boulevard » institué en 2009. Ceci afin d'accueillir des personnes âgées, des touristes, des étudiants, des hommes et femmes des milieux d'affaires.

Mais c'est la troisième génération de résidences services, actuellement en cours de développement, qui remet le plus en cause le recours à la copropriété. Désormais, pour les nouvelles constructions, ce sont les investisseurs institutionnels qui sont en première ligne, et les particuliers qui investissent ne possèdent plus que des actions ou parts sociales de sociétés immobilières. L'acquisition de résidences services en bloc et en mono-propriété par des investisseurs institutionnels afin d'en confier la gestion à un exploitant professionnel sur la base d'un bail à long terme permet d'échapper aux difficultés que rencontrent les copropriétés. Les particuliers investisseurs y courent moins de risques, car les actifs financiers qu'ils détiennent se rattachent à des groupes qui possèdent de nombreuses résidences, ce qui leur permet d'absorber les pertes que certaines d'entre elles peuvent générer grâce aux profits que d'autres leurs procurent. En outre, le développement de ce secteur de l'immobilier effectué de cette façon ne nécessite plus une fiscalité au profit des particuliers, dont le coût est relativement élevé pour l'État. Dans ce modèle économique la copropriété peut réapparaître soit en cas d'échec, lorsque les différents protagonistes se sont avérés incapables de rentabiliser leurs opérations et que la revente par appartements apparaît comme une solution de sauvetage, soit pour réaliser des gains en capital à l'occasion d'une telle revente « à la découpe ».

Le deuxième facteur est que la gestion d'une résidence en mono-propriété est plus facile que lorsqu'il s'agit d'une copropriété.

L'exploitant d'une résidence services en mono-propriété est tout puissant, car seul maître de l'affaire et il n'a de comptes à rendre qu'au propriétaire qui, par contrat à long terme, lui a confié la gestion de l'établissement. Dans ses relations avec les locataires des appartements, le système complexe de répartition des charges propre au droit de la copropriété est alors remplacé par de simples charges locatives juridiquement plus faciles à établir. Toutefois, les « contrats de location » qu'il passe avec les résidents sont désormais assujettis aux règles protectrices du Code de la construction et de l'habitation prévues par l'article 15 de la loi du 28 décembre 2015.

Le troisième facteur qui joue contre la copropriété en matière de résidences services tient au fait que, pour les particuliers, la location présente de nombreux avantages par rapport à l'acquisition d'un appartement.

Dans un article intitulé « *Immobilier : pourquoi il vaut mieux louer et ne plus acheter* », publié le 12 décembre 2015 sur le site L'Express Votre Argent, à l'adresse https://votreargent.lexpress.fr/immobilier/immobilier-pourquoi-il-vaut-mieux-louer-et-ne-plus-acheter_1744152.html, son auteur, Virginie Franc-Jacob, en faisait l'inventaire suivant :

- l'achat pèse bien plus sur les revenus que la location, notamment au niveau des frais ;
- faire une plus-value à la revente n'est plus systématique car l'évolution des prix est devenue incertaine et, par ailleurs, une bulle immobilière est toujours susceptible d'éclater et de ruiner certains propriétaires notamment les plus endettés ;
- le changement des mœurs (les séparations suite à des divorces, la recomposition des familles qui en résulte), la précarité des emplois et les risques de chômage, l'augmentation de la mobilité professionnelle, font qu'il est de plus en plus rare que les individus puissent vivre pendant longtemps au même endroit ; ils changent plus souvent de domicile que c'était le cas dans le passé (une bonne partie des occupants de résidences services sont professionnellement « nomades », comme c'est le cas des touristes, des étudiants et des hommes et femmes d'affaires ; c'est vrai aussi des personnes âgées qui peuvent être amenées à se déplacer pour suivre leurs enfants, aller vers des régions dotées d'un climat plus ensoleillé, ou être contraintes de partir dans un EHPAD ; dans ces cas, il vaut mieux être locataire que propriétaire) ;
- l'existence de travaux obligatoires dans les copropriétés, notamment en ce qui concerne la rénovation énergétique des logements, assombrit l'avenir.

Ainsi, les occupants des résidences services préfèrent plus souvent être locataires que propriétaires.

Le déclin de la copropriété dans le secteur immobilier des résidences services semble donc probable et ce n'est pas une réforme, même relativement importante de la loi du 10 juillet 1965, substituant notamment un conseil d'administration au conseil syndical et réduisant les pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires qui pourra y faire obstacle.

Mais on rappellera toutefois que la copropriété ne saurait se réduire aux règles de droit qui en assurent l'organisation et le fonctionnement. À travers ses institutions elle a aussi vocation à créer du **lien social** entre les habitants d'un immeuble, en les incitant, pour en assurer la pérennité, à partager en bonne entente une part de leur vie quotidienne et de leur destin. À cet égard, l'extension, à l'ensemble des copropriétés d'habitation, du conseil des résidents institué dans les résidences services par la loi du 28 décembre 2015 (comme l'avait proposé l'association Consommation, Logement et Cadre de Vie dans son Livre blanc d'octobre 2017), aurait pu utilement être retenue par le GRECCO dans sa réécriture de la loi du 10 juillet 1965. À une époque marquée par beaucoup d'indifférence, d'égoïsme, voire d'incivilités entre les individus, la perte du « *vivre ensemble* » issu des principes fondateurs de la copropriété, même si elle devait se limiter à l'immobilier géré des résidences services, ne pourrait malgré tout que susciter des regrets.

Pour rappel : le texte élaboré par le GRECCO est consultable sur Internet à l'adresse https://www.dalloz-actualite.fr/sites/dalloz-actualite.fr/files/resources/2017/10/grecco_projet_07-17.pdf.