

ÉTUDE

de Henri ISAÏA

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

(Début de la seconde partie - datée du 23 novembre 2017)

(Première partie publiée le 8 novembre 2017)

II. L'impact éventuel des propositions du GRECCO sur les résidences services en copropriété.

Ainsi que cela a été indiqué dans la Première partie de cette étude, le GRECCO (Groupe de Recherche en Copropriété), créé à l'initiative de la Chambre nationale des experts en copropriété et dirigé par Hugues Périnet-Marquet, professeur de droit à l'université Panthéon-Assas, a pris l'initiative d'engager une réflexion visant à réformer la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété des immeubles bâtis et a élaboré à cette fin, au cours de l'été 2017, un document de travail contenant des propositions et une réécriture de cette loi allant dans le sens des orientations de celles-ci. Les travaux du GRECCO ont été prolongés par les réflexions d'un groupe de travail composé sous l'égide de l'Association Plurience qui rassemble de grands opérateurs du secteur privé de l'immobilier. Réflexions qui ont débouché, au cours de l'année 2017, sur un document destiné à commenter et à compléter le travail d'expertise du GRECCO et à veiller à ce qu'une éventuelle réforme de la loi du 10 juillet 1965 tienne compte des évolutions futures des métiers impliqués en matière de copropriété ; document qui, jusqu'à présent, n'a pas été publié officiellement. La même association avait déjà abordé ce sujet en publiant, au printemps 2017, un document intitulé « *Rénovation énergétique : Pour un plan national de rénovation des copropriétés* », qui contenait 19 propositions visant à refonder la politique du logement » (consultable sur Internet à l'adresse https://www.businessimmo.com/system/datas/76929/original/20151127_plurience_note_cop21.pdf?1448619056).

Le projet du GRECCO affiche ouvertement **4 ambitions**, dans les termes suivants :

- **une ambition de simplification**, en éliminant du texte de la loi de 1965 toutes les dispositions devenues inutiles ou devant figurer dans un autre corpus législatif, notamment le code de la construction et de l'habitation ; avec toutefois l'intégration dans la nouvelle loi de dispositions jusque-là énoncées dans le décret d'application du 17 mars 1967, comme par exemple le pouvoir du syndic de convoquer l'assemblée générale, l'obligation d'une assemblée annuelle, la durée des fonctions du syndic et de celle des membres du conseil syndical, ce qui devrait, d'une façon plus générale, impliquer une refonte complète de ce décret d'application, notamment par l'inclusion des dispositions relatives à la comptabilité des syndicats de copropriété . De ce point de vue, **il faut noter que le texte élaboré par le GRECCO comprend 17 624 mots, alors que le texte actuel de la loi de 1965 en comprend 33 197**. Si, en apparence, il intègre beaucoup plus d'articles, ceux-ci étant plus courts, le volume global de la nouvelle loi en ressortirait donc réduit de moitié ;

- **une ambition de cohérence**, « *comme la suppression de l'ambiguïté pouvant exister entre la destination de l'immeuble et celle du lot, comme encore le regroupement de ce qui a trait à la gestion financière du syndicat et aux travaux pouvant être réalisés tant par celui-ci (de sa propre initiative ou imposés par la puissance publique) que par un ou plusieurs copropriétaires...* » ;

- **une ambition d'intégration des décisions de la jurisprudence** qui se sont établies au cours du temps ;

- **enfin, une ambition d'inclure des dispositions nouvelles**, telles que, par exemple « *le pouvoir donné au syndic de mettre en œuvre une disposition légale sans avoir besoin d'une décision de l'assemblée générale* », qui doit

permettre de régler des situations de blocage, ou encore « *imposer la réunion de l'assemblée générale à la demande d'un copropriétaire pour décider sur des questions le concernant exclusivement, mais à ses frais* ».

S'agissant du groupe de travail de l'Association Plurience, il affirme que **trois principes** ont guidé ses réflexions : laisser une plus grande liberté d'organisation aux assemblées générales des copropriétés, selon leur taille et leur propre maturité, recourir de façon systémique à l'option plutôt qu'à l'obligation, enfin, tirer les leçons du vécu des professionnels.

Notre analyse portera sur les aspects de la réécriture de la loi de 1965 susceptibles d'avoir une incidence sur les résidences services en forme de copropriété, ce qui recouvre :

- d'une part, **les résidences services de première génération déjà existantes** (type « Hespérides » lorsqu'il s'agit de résidences services seniors), pour lesquelles deux statuts juridiques particuliers de copropriété sont susceptibles de s'appliquer actuellement : celui issu de la loi du 13 juillet 2006 ou, sur option, à la suite d'une résolution en ce sens prise par l'assemblée générale des copropriétaires, le nouveau statut défini par l'article 14 de la loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement, qui introduit la distinction entre services spécifiques non individualisables et individualisables et oblige le syndicat à confier la gestion de ceux-ci à des prestataires extérieurs ;

- d'autre part, **les résidences services de deuxième génération**, où un exploitant professionnel, propriétaire des locaux et installations de services (c'est à dire d'un lot constitué habituellement de parties communes), assure la gestion de ces services (que la législation issue de l'article 15 de la loi du 28 décembre 2015 qualifie également de « services spécifiques », « non individualisables » ou « individualisables ») ; résidences qui obéissent au droit commun de la copropriété, mais dont les rapports avec les locataires sont désormais régis par des dispositions du Code de la construction et de l'habitation (article 15 de la loi du 28 décembre 2015 d'adaptation de la société au vieillissement). En précisant que n'entrent pas dans notre étude les résidences services de deuxième génération qui sont des mono-propriétés où, par conséquent, les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 ne sauraient s'appliquer et que certaines d'entre-elles font l'objet d'une définition particulière (comme par exemple les résidences de tourisme, définies par l'article D. 321-1 du Code du tourisme).

Ceci en ajoutant, à propos des deux types de résidences services que l'on vient d'évoquer, qu'il s'agit de copropriétés comprenant généralement entre 50 et 150 lots d'habitation et, en ce qui concerne les résidences services de première génération, que les promoteurs immobiliers ont renoncé, depuis une vingtaine d'années, à en construire de nouvelles car ils considèrent que leur modèle économique est devenu obsolète.

Avant d'aller plus loin, il convient déjà d'observer que les dispositions des deux statuts particuliers de copropriété susceptibles de s'appliquer aux résidences services de première génération, ainsi que celles incluses dans le Code de la construction et de l'habitation, relatives au statut des résidences services de deuxième génération, ne seraient pas directement remises en cause. En effet :

- d'abord, le texte de la loi du 10 juillet 1965, tel qu'il est réécrit par le GRECCO, reprend dans leur intégralité et sous une section intitulée « *Règles applicables aux résidences services* », les dispositions de l'article 14 de la loi du 28 décembre 2015 sauf sur un point : désormais, dans les résidences services soumises à ce statut, **les charges afférentes aux services spécifiques non individualisables ne seraient plus réparties en fonction du principe d'utilité (alinéa 1 de l'actuel article 10 de la loi du 10 juillet 1965), mais par application des tantièmes de copropriété**. Si une ordonnance du gouvernement était effectivement prise en ce sens, les résidences services de première génération qui auraient basculé ou basculeraient dans ce statut se verraient appliquer ce nouveau mode de calcul des charges afférentes aux services spécifiques non individualisables. Services dont le décret du 26 octobre 2016 a défini les trois catégories : l'accueil personnalisé et permanent des résidents et de leurs visiteurs, la mise à disposition d'un personnel spécifique attaché à la résidence, éventuellement complétée par des moyens techniques, permettant d'assurer une veille continue de la sécurité des personnes et la surveillance des biens et, enfin, le libre accès aux espaces de convivialité et aux jardins aménagés ;

- ensuite, le projet du GRECCO ne supprime ni ne modifie les dispositions de l'article 91 de la loi du 28 décembre 2015 qui donne aux résidences services de première génération, chaque année, le choix entre le maintien dans le statut particulier de copropriété issu de la loi du 13 juillet 2006 ou un basculement vers le nouveau statut particulier institué par l'article 14 de la loi du 28 décembre 2015. Cette possibilité de choix confère de la souplesse aux copropriétés dont il s'agit (ce qui est un gage de pérennité en cas de difficulté) et, par ailleurs, le basculement vers le nouveau régime ne peut pas se faire suite à un simple mouvement d'humeur de quelques copropriétaires, compte tenu des conditions de majorité posées pour y parvenir (la « **double majorité qualifiée** » de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 dans sa rédaction actuelle : majorité des membres de la copropriété et deux tiers des voix) ;

- enfin, la réécriture de la loi du 10 juillet 1965 prévue par le GRECCO ne s'accompagne d'aucune modification des dispositions du Code de la construction et de l'habitation qui, en application de l'article 15 de la loi du 28 décembre 2015, régissent désormais les rapports entre l'exploitant et ses locataires dans les résidences services de deuxième génération (en copropriété ou en mono-propriété).

Il faut ajouter qu'en dehors des dispositions particulières que l'on vient d'évoquer, bon nombre de règles du droit commun de la copropriété figurant dans la loi du 10 juillet 1965 sont aussi applicables dans les résidences services qui ont pris cette forme juridique. C'est surtout le cas des résidences services de deuxième génération qui ne bénéficient d'aucun statut particulier de copropriété. La réécriture des règles de droit commun de la loi du 10 juillet 1965 serait donc susceptible de modifier assez largement l'organisation et le fonctionnement de toutes les résidences services en copropriété.

Nous examinerons les propositions du GRECCO susceptibles de s'appliquer dans les résidences services en copropriété, en accordant la priorité à celles relatives à la gouvernance.

A. LES MODIFICATIONS CONCERNANT LA GOUVERNANCE DES COPROPRIÉTÉS.

Elles seront examinées sous les trois intitulés suivants :

- la création d'un conseil d'administration en remplacement du conseil syndical dans les copropriétés importantes ;
- le renforcement des pouvoirs du syndic ;
- l'affaiblissement des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires.

1) La création d'un conseil d'administration en remplacement du conseil syndical dans les copropriétés importantes.

L'une des propositions les plus novatrices du projet du GRECCO est la création d'un régime de copropriété doté d'un **conseil d'administration**, institué obligatoirement ou sur option en fonction de la taille et de la composition de la copropriété et destiné à remplacer le conseil syndical. Il s'agirait là d'une modification substantielle de la gouvernance des copropriétés.

Trois régimes seraient susceptibles de s'appliquer :

- **pour les petites copropriétés mixtes (lots à usage d'habitation, de commerce ou de bureau) comprenant moins de 100 lots, le régime classique défini par les dispositions actuelles de l'article 21 de la loi de 1965 resterait en vigueur**, avec assemblée générale des copropriétaires, syndic et conseil syndical chargé de contrôler sa gestion (avec la possibilité de ne pas créer ce dernier, sauf dans le cas des syndicats coopératifs et dans les copropriétés avec services, où il resterait obligatoire) ;
- **un régime libre pour les syndicats composés exclusivement de personnes morales et sans lots d'habitation**, comme cela est prévu actuellement par l'article 18-1 AA de la loi du 10 juillet 1965, qui dispose que pour ces immeubles les copropriétaires peuvent décider, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, de définir avec le

syndic, dans le cadre de son contrat, ses missions, ses honoraires, la durée de son mandat, les modalités de fonctionnement du compte bancaire ou postal unique ou séparé de celui du syndic et les modalités de perception des fonds ;

- pour les copropriétés ne comportant aucun lot à usage d'habitation, ou comportant au moins 100 lots à usage mixte (habitation, bureau ou commerce), serait applicable de plein droit et sur option pour celles dépassant 50 lots de même nature, un régime avec syndic et **conseil d'administration** (à la place du conseil syndical), et une assemblée des copropriétaires aux pouvoirs nettement restreints ; en effet, à l'exception de l'approbation des comptes, qui resterait de la seule compétence de cette dernière, le conseil d'administration aurait, en plus des pouvoirs actuels du conseil syndical, **la capacité de plein droit de prendre seul les décisions qui relèvent aujourd'hui de l'assemblée générale statuant à la majorité simple de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés).**

Cela recouvrirait :

a) les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

b) les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic ;

c) les modalités de réalisation et d'exécution des travaux notifiés en vertu de l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme, notamment la faculté pour le syndicat des copropriétaires d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux notifiés portant sur les parties privatives de tout ou partie des copropriétaires et qui sont alors réalisés aux frais du copropriétaire du lot concerné ;

d) les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;

e) l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;

f) les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement ;

g) la décision d'engager le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que ses modalités de réalisation ;

h) les opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique à l'occasion de travaux affectant les parties communes ;

i) la décision d'équiper les places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé avec des bornes de recharge pour véhicules électriques.

L'assemblée générale des copropriétaires pourrait aussi, **à la majorité absolue prévue à l'actuel article 25 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité des voix de tous les copropriétaires)**, confier au conseil d'administration le soin de prendre les décisions relevant actuellement de cette même majorité, c'est-à-dire :

a) toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges ;

b) l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble ;

- c) la désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;
- d) les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires ;
- e) la modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;
- f) les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- g) la suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;
- h) l'installation d'une station radioélectrique nécessaire au déploiement d'un réseau radioélectrique ouvert au public ou l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elles portent sur des parties communes ;
- i) l'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;
- j) l'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;
- k) l'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires ;
- l) l'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;
- m) l'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- n) l'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;
- o) la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

Le contenu des deux listes qui viennent d'être détaillées atteste de l'ampleur du dessaisissement que pourrait subir l'assemblée générale des copropriétaires en cas d'installation du conseil d'administration prévu par le projet du GRECCO.

Le conseil d'administration exercerait également des prérogatives dévolues au conseil syndical là où il existe, à savoir : donner son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il serait consulté ou dont il se saisirait lui-même, prendre connaissance et copie de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété et, enfin, recevoir sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

À chaque assemblée générale annuelle, le conseil d'administration rendrait compte de sa gestion et présenterait les comptes du syndicat établis par le syndic et certifiés par un expert-comptable.

Le conseil d'administration, qui serait composé de trois à onze membres, apparaît ainsi comme un conseil syndical aux compétences sensiblement élargies.

Les membres du conseil d'administration seraient désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, les associés (lorsque plusieurs lots sont attribués à des personnes qui ont constitué une société qui en est propriétaire), les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers. Lorsqu'une personne morale serait nommée en qualité de membre du conseil d'administration, elle pourrait s'y faire représenter, à défaut de son représentant légal ou statutaire, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet. Il s'agirait là d'une reprise pure et simple de la composition du conseil syndical tel qu'elle est prévue actuellement par l'article 21 alinéa 8 de la loi du 10 juillet 1965. Le syndic et les personnes qui lui sont proches ne pourraient être membres du conseil d'administration (ces dispositions ne seraient pas applicables aux syndicats coopératifs).

À défaut de désignation par l'assemblée générale, le juge, saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic, pourrait, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil d'administration. S'il constatait l'impossibilité d'instituer un conseil d'administration, il devrait désigner un administrateur judiciaire auquel seraient dévolus les pouvoirs du conseil d'administration. On retrouve ici des dispositions proches de celles du dernier alinéa de l'actuel article 21 de la loi du 10 juillet 1965 relatives aux difficultés de constitution du conseil syndical.

Les membres du conseil d'administration seraient élus pour 3 ans renouvelables. Ils pourraient être révoqués collectivement par chaque assemblée générale, laquelle devrait alors élire un nouveau conseil, sans que la question ait à être inscrite préalablement à l'ordre du jour. Le conseil d'administration rendrait ses décisions à la majorité absolue de l'ensemble de ses membres, chacun disposant d'une voix. Actuellement, aucune disposition de cette nature n'est prévue par les textes en vigueur à propos du conseil syndical. Le décret du 17 mars 1967 se borne à indiquer, dans son article 22, qu'« *à moins que le règlement de copropriété n'ait fixé les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical, ces règles sont fixées ou modifiées par l'assemblée générale à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965* ».

En cas de création d'un conseil d'administration, les copropriétaires pourraient-ils assister à ses séances ? Le projet du GRECCO ne contient aucune indication à ce sujet.

Cette question n'est pas tranchée pour les réunions du conseil syndical. Aucune disposition législative ou réglementaire n'en donne la solution, alors qu'il est souvent affirmé par les syndics ou les présidents de conseils syndicaux que « la loi » interdit en principe la présence des copropriétaires. La loi du 10 juillet 1965 est muette à ce sujet et l'article 22 de son décret d'application en date du 17 mars 1967, dans sa version consolidée, se borne à indiquer que « *à moins que le règlement de copropriété n'ait fixé les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical, ces règles sont fixées ou modifiées par l'assemblée générale à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965* ». Des règles de fonctionnement établies par le seul conseil syndical ne seraient pas opposables aux copropriétaires. Par ailleurs, il n'existe pas, à notre connaissance, de jurisprudence de la Cour de cassation ayant tranché cette question. Mais la Cour a cependant admis la présence du syndic aux réunions du conseil syndical (Cour de Cass. 3e civ., 2 mars 2011, n°09-72455). La décision retient que « *si l'article 21 de la loi du 10/07/1965 interdit au syndic de faire partie du conseil syndical, **aucun texte ne s'oppose à ce qu'il assiste aux séances*** ». Aussi, il nous semble que le site Internet Service-Public.fr affirme trop péremptoirement, à propos de la question « *Qui peut assister aux réunions du conseil syndical d'une copropriété ?* » que « *Tout copropriétaire peut assister, de sa propre initiative, à une réunion du conseil syndical sous réserve : - du respect des modalités éventuellement prévues par le règlement de copropriété, du respect des modalités d'organisation ou de fonctionnement prévues éventuellement par une décision d'assemblée générale, **et de l'accord du conseil syndical*** » (voir à l'adresse <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F11384>). Cette dernière condition ne ressort ni de la loi ou de son décret d'application, ni de la jurisprudence. À notre avis, il serait souhaitable que les réunions du conseil d'administration soient ouvertes aux copropriétaires qui demanderaient à y assister, sauf dispositions contraires de la loi, du règlement de copropriété ou d'une décision prise sur ce point par l'assemblée générale. S'agissant du syndic, ainsi que du directeur (ou directrice) de l'établissement, il serait aussi préférable qu'ils puissent assister aux réunions du conseil d'administration.

Dans son commentaire relatif à la proposition du GRECCO visant à instituer un conseil d'administration à la place du conseil syndical dans certaines copropriétés, le groupe de travail Plurience se montre favorable à cette innovation, mais pour les copropriétés comprenant au moins 300 lots et à la triple condition d'avoir un syndic professionnel, l'approbation d'un plan pluriannuel de travaux (avec recours à un commissaire aux comptes ou à un expert

comptable) et l'obligation pour tous les membres du conseil d'administration d'être couverts par une assurance responsabilité obligatoire.

*

Quelles pourraient être les conséquences éventuelles de ce nouveau mode de gouvernance sur les copropriétés avec services ?

a) dans les résidences services de première génération qui seraient restées soumises au statut particulier de copropriété issu de la loi du 13 juillet 2006 (comme le leur permet l'article 91 de la loi du 28 décembre 2015 et ce qui est le cas, jusqu'à présent, de la quasi-totalité d'entre elles), et à supposer que cet article 91 soit maintenu en vigueur, la création d'un conseil d'administration ne s'appliquerait pas automatiquement, alors même que les conditions tenant au nombre de lots seraient remplies. Mais ces résidences auraient la possibilité de l'instituer à la place de leur conseil syndical du fait que, dans la réécriture de la loi, d'une part, le caractère d'ordre public des dispositions de ce statut, prévu actuellement par l'article 43 de la loi de 1965, ne serait pas réaffirmé et, qu'au contraire, un caractère simplement « **impératif** » serait reconnu à l'ensemble du nouveau texte, « sauf mention contraire ».

Les dispositions légales peuvent avoir un caractère d'ordre public, impératif ou supplétif.

Les dispositions d'ordre public sont celles qui visent à protéger l'intérêt général. Il est absolument interdit de contrevenir à une telle disposition. Cela signifie qu'un document contractuel, comme par exemple un règlement de copropriété, ne peut contenir aucune clause contraire à une telle disposition et que, lors de l'exécution du contrat, il est également interdit d'exécuter une clause qui serait en infraction avec la disposition d'ordre public ou d'y contrevenir. Cette nullité est absolue : n'importe qui ayant un intérêt peut demander la nullité de la clause ou du contrat et, si un litige au sujet de ce dernier est porté devant le juge, celui-ci a l'obligation de constater la nullité de la clause ou du contrat.

Les dispositions impératives sont celles qui visent à protéger l'intérêt d'une certaine catégorie de personnes. Si une clause du contrat est en contradiction avec une telle disposition, la sanction est également la nullité de la clause contraire ou du contrat. Mais à la différence d'une disposition d'ordre public, lors de l'exécution du contrat, les parties peuvent, à certaines conditions, décider d'exécuter la clause qui est contraire à une disposition impérative ou de ne pas respecter une telle disposition. En effet, la personne protégée peut renoncer à la protection que la loi lui accorde. La nullité d'une disposition impérative est relative : seule la personne protégée peut l'invoquer.

L'article 1179 du Code civil dispose en effet que « *la nullité est absolue lorsque la règle violée a pour objet la sauvegarde de l'intérêt général. Elle est relative lorsque la règle violée a pour seul objet la sauvegarde d'un intérêt privé* » (pour plus de précisions voir « *Présentation des articles 1178 à 1185 de la nouvelle sous-section 1 « La nullité* », publié par Clément François dans « *La réforme du droit des contrats présentée par l'IEJ de Paris 1* », à l'adresse <https://iej.univ-paris1.fr/openaccess/reforme-contrats/titre3/stitre1/chap2/sect4/ssect1-nullite/>).

Les dispositions supplétives sont là pour « suppléer » à la volonté des parties au contrat ; elles font partie du droit mais ne s'appliquent que si les parties n'ont rien prévu d'autre (on pourrait dire « par défaut »). Les parties peuvent par conséquent librement s'écarter de ces dispositions dans leur contrat.

Ceci pourrait se faire par une décision de l'assemblée générale prise à la majorité simple (majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés), puisque ce serait la majorité de principe dans la nouvelle loi, sauf mesure contraire édictée par celle-ci. Voir directement par le syndic en cas de dysfonctionnements graves de l'assemblée générale et/ou du conseil syndical et sur le fondement des pouvoirs que lui accorderait la nouvelle loi en matière de dispositions à caractère impératif (qui seront étudiées plus bas) ? Sinon, l'existence d'un conseil syndical y resterait obligatoire, avec notamment la possibilité de bénéficier d'une délégation de gestion courante pour les services spécifiques (cela en application de l'article 41-2 de la loi de 1965 issu de la loi du 13 juillet 2006).

L'article 41-2 de la loi du 10 juillet 1965 (dans sa rédaction issue de la loi du 13 juillet 2006, qui a donné pour la première fois un statut particulier de copropriété aux résidences services de première génération), dispose que « *Le syndicat des copropriétaires de « résidences services »...ne peut déroger à l'obligation d'instituer un conseil*

*syndical. L'assemblée générale peut déléguer au conseil syndical, à la majorité absolue des voix des copropriétaires, les décisions relatives à la **gestion courante** de services spécifiques ».*

L'acte de gestion courante (on dit aussi « acte d'exploitation ») se définit en principe par rapport à l'activité habituelle de l'organisme qui en est l'auteur et non au vu de son importance économique. Toutefois, les juridictions du fond ont tendance à apprécier aussi le caractère « courant » au regard de ce second critère. Selon la jurisprudence de la Cour de cassation (voir par exemple Cass., com., 23 juin 1981, Dalloz, 1982, inf., rap., p. 2, obs., A. Honorat), **les actes de gestion courante doivent correspondre à l'activité ordinaire de l'entreprise**, de sorte qu'une opération étrangère à cet objet ne puisse être valablement reconnue comme telle. Ainsi, l'acte de gestion courante se situe entre les actes conservatoires (par lesquels on maintient en état le patrimoine) et les actes de disposition (modifiant la composition de celui-ci).

Dans une résidence avec services en forme de copropriété, une gestion en régie des services spécifiques confiée au conseil syndical par délégation de l'assemblée générale relève de la gestion courante. Il en est de même lorsque le conseil syndical a reçu cette délégation afin de passer des conventions avec des prestataires extérieurs (notamment pour les besoins du service de restauration de l'établissement) et d'en assurer l'exécution et le contrôle.

b) les résidences services de première génération qui, sur le fondement des dispositions de l'article 91 de la loi du 28 décembre 2015, auraient décidé ou décideraient, avant l'entrée en vigueur des ordonnances, de renoncer au statut particulier de copropriété issu de la loi du 13 juillet 2006 pour basculer dans celui prévu par l'article 14 de la loi du 28 décembre 2015, seraient soumises automatiquement au statut prévu pour elles par le GRECCO. Statut qui, dans la réécriture de la loi du 10 juillet 1965 telle qu'elle est proposée, reprendrait intégralement les dispositions de cet article 14, à une exception près, déjà signalée plus haut : les charges de copropriété correspondant aux services non individualisables seraient réparties en fonction des tantièmes de copropriété et non plus par application du critère d'utilité. Mais, pour les mêmes raisons que celles évoquées au a) et dans les mêmes conditions, la création d'un conseil d'administration serait possible à l'initiative de l'assemblée générale. Éventuellement sur celle du syndic, dans le cadre de ses nouveaux pouvoirs en matière de dispositions impératives ? Dans le cas contraire, le conseil syndical serait maintenu, avec les compétences qui lui sont dévolues par le statut particulier institué par l'article 14 de la loi du 28 décembre 2015, reprises à l'identique dans la nouvelle loi, y compris la possibilité de bénéficier d'une délégation de gestion courante pour les services spécifiques.

Dans les deux situations qui viennent d'être évoquées (a et b), la création d'un conseil d'administration se traduirait par une réduction plus ou moins importante des pouvoirs de l'assemblée générale selon que celle-ci ajouterait ou pas, à ce qu'elle aurait perdu automatiquement de ce fait, une délégation de compétences au profit dudit conseil d'administration comme la nouvelle loi le lui permettrait.

c) dans les copropriétés avec services de deuxième génération, le statut particulier qui leur a été réservé par l'article 15 de la loi du 28 décembre 2015 d'adaptation de la société au vieillissement a été inclus dans le Code de la construction et de l'habitation. Une réécriture de la loi du 10 juillet 1965 n'y changerait rien. Dans ces résidences, soumises au droit commun de la copropriété, la création de plein droit ou sur option d'un conseil d'administration interviendrait par simple application de la nouvelle loi aux conditions prévues par celle-ci. Elle serait sans doute source de tensions ou de conflits entre le syndicat de copropriété (agissant par son syndic, son conseil d'administration et son conseil des résidents) et l'exploitant professionnel de la résidence, propriétaire d'un lot privatif composé des locaux et installations de services et chargé de la gestion de ces derniers. En précisant toutefois que le droit commun de la copropriété qui serait applicable dans ces résidences ne contiendrait pas, tout à fait logiquement, de dispositions permettant à l'assemblée générale d'accorder une délégation de gestion courante au conseil d'administration pour la gestion des services spécifiques.

En même temps, bien que cela ne traduise pas une intention explicite du GRECCO, la création, dans ce type de résidence, d'un conseil d'administration doté de certains pouvoirs dévolus antérieurement à l'assemblée générale, pourrait avoir pour effet un rééquilibrage des rapports entre les copropriétaires investisseurs et le gérant avec lequel ils ont conclu des baux commerciaux afin de lui louer leurs appartements. Rééquilibrage en faveur des copropriétaires, qui, d'ailleurs, est souhaité par différents spécialistes de l'immobilier (voir en ce sens Pelagie Terly, « *Le rapport de force entre exploitant et investisseur doit être rééquilibré* », publié le 28 mai 2015 sur le site AgefiActifs, à l'adresse <http://www.agefiactifs.com/immobilier/article/le-rapport-de-force-entre-exploitant-et-67530> ; Paul Duvaux, « *L'avenir des résidences services* », publié le 14 avril 2013 sur le site de cet avocat, à l'adresse <http://paulduvaux.com/item/161-lavenir-des-residences-services> (où l'auteur préconise la création d'une société d'exploitation intercalaire dont les parts seraient détenues par les copropriétaires) ; Marc Amblard, « *Résidences*

services : la société d'autogestion comme mode d'exploitation alternatif », 12 novembre 2012, consultable en format pdf à l'adresse <http://ccgp.c.c.f.unblog.fr/files/2012/11/residencesdetourismeetautogestion-12nov2012.pdf>).

On sait qu'en pratique, dans ces résidences services de deuxième génération, l'exploitant, propriétaire des locaux et installations de services et fournisseur de ces derniers, est tout puissant. L'action du syndicat de copropriété s'en trouve réduite. Les réunions de l'assemblée générale sont relativement rares et très formelles. Le syndic et le conseil syndical n'ont qu'un rôle assez mineur.

2. Le renforcement des pouvoirs du syndic.

Il convient de rappeler, pour commencer, qu'en application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014, la profession de syndic est désormais tenue de fonctionner suivant les dispositions énoncées par le décret du 28 août 2015 « *fixant les règles constituant le code de déontologie applicable à certaines personnes exerçant les activités de transaction et de gestion des immeubles et des fonds de commerce, et soumise à une commission de contrôle où siègent des représentants des consommateurs* ».

Dans l'état actuel du droit, la durée du mandat de syndic ne peut pas excéder une année quand le syndic a, directement ou indirectement, et à quelque titre que ce soit, participé à l'édification de l'immeuble, même si c'est par personne interposée. Cette limitation à un an s'applique pendant toute la période de garantie décennale : l'intéressé peut voir son mandat renouvelé chaque année, mais la durée de renouvellement ne peut dépasser une année à chaque fois. Cette disposition vise à éviter que le syndic, en ralentissant les procédures, ne fasse expirer la période de garantie décennale, alors qu'il a été impliqué dans la construction de l'immeuble. Hormis ce cas, la durée d'un mandat de syndic de copropriété ne peut excéder trois années (article 28 du décret du 17 mars 1967). L'assemblée générale peut fixer un délai plus court. En outre, le mandat d'un syndic peut être renouvelé à chaque expiration de son mandat précédent. La résolution qui désigne le syndic et qui approuve le contrat de mandat est prise par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, soit à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires (article 29 du décret du 17 mars 1967). Tous les trois ans, le conseil syndical doit appliquer un dispositif de mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic instauré par la loi ALUR.

L'article 88 de la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite « loi Macron »), a modifié l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, tel qu'il avait été instauré par la loi ALUR. Ce texte est désormais rédigé ainsi : « *Tous les trois ans, le conseil syndical procède à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic avant la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, sans préjudice de la possibilité, pour les copropriétaires, de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet. Toutefois, le conseil syndical est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lorsque l'assemblée générale annuelle qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après mise en concurrence obligatoire décide à la majorité de l'article 25 d'y déroger. Cette question est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale concernée....Lorsque la copropriété n'a pas institué de conseil syndical, la mise en concurrence n'est pas obligatoire.* »

Selon les propositions du GRECCO, les modalités de choix et la durée du mandat du syndic seraient désormais inscrites dans la loi. Le syndic serait désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires (**comme dans la législation en vigueur**), pour une durée maximale de trois ans renouvelable. Le mandat du syndic désigné par le règlement de copropriété ne pourrait excéder un an. Comme c'est déjà le cas actuellement, la désignation d'un syndic professionnel devrait être précédée, à peine de nullité de la résolution de l'assemblée générale, d'une mise en concurrence organisée par le conseil syndical ou le conseil d'administration, sauf en cas d'absence de conseil syndical ou suite à une décision contraire prise par la précédente assemblée générale

annuelle à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés (**alors que, dans la législation actuelle, il faut obtenir dans ce cas la majorité des voix de tous les copropriétaires, comme l'indique l'article 29 du décret du 17 mars 1967 en tant qu'il renvoie à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965**).

Dans ses observations, le groupe Plurience considère que la durée du mandat du syndic est bien un facteur déterminant dans la conduite des politiques de rénovation des immeubles et sur les enjeux de la rénovation énergétique. Il se montre favorable à un mandat de 3 ans, ou pour le moins de 18 mois tacitement reconductible, avec toutefois comme contrepartie la possibilité d'une révocation après préavis de 3 mois. En revanche, il se déclare hostile à la réaffirmation de l'obligation de mise en concurrence par le conseil syndical ou le conseil d'administration, un mécanisme qui selon lui ne fonctionne pas bien et crée de l'insécurité juridique. L'assemblée générale pouvant mettre fin à tout moment à un mandat, la mise en concurrence obligatoire par le conseil syndical lui apparaît comme un non sens contractuel.

On notera que, comme c'est le cas de la durée des fonctions du syndic, son pouvoir de convocation de l'assemblée générale des copropriétaires, aujourd'hui prévu par le décret du 17 mars 1967, serait désormais inscrit dans le texte de la loi de 1965 tel que le propose le GRECCO.

*

La réécriture de la loi du 10 juillet 1965 telle qu'elle est proposée par le GRECCO attribuerait au syndic de nouveaux pouvoirs.

Dans les copropriétés de moins de 100 lots, le syndic conserverait ses pouvoirs actuels. En **cas de création d'un conseil d'administration**, (en principe dans les copropriétés de plus de 100 lots ou sur décision de l'assemblée générale pour les copropriétés de plus de 50 lots), il garderait la plénitude de ses prérogatives et devrait, en outre, **mettre en œuvre les décisions du conseil d'administration se substituant à celles de l'assemblée générale**. Le groupe de travail Plurience souhaite qu'il ait aussi l'obligation de ne pas exécuter ces décisions, lorsqu'elles seraient contraires au règlement de copropriété ou à la loi.

Dans la nouvelle rédaction de la loi du 10 juillet 1965 proposée par le GRECCO, **le syndic aurait le pouvoir d'appliquer une disposition légale impérative sans avoir besoin d'une décision de l'assemblée générale**, ce qui devrait permettre de régler plus facilement des situations de blocage. Cela d'autant plus facilement que, dans la nouvelle rédaction de la loi du 10 juillet 1965, il est prévu que, « sauf mention contraire », toutes les dispositions de celle-ci auraient un caractère impératif.

À cette fin, l'article 17 alinéa 1er de la loi du 10 juillet 1965 qui, dans sa rédaction actuelle, prévoit que « *les décisions sont prises en assemblée générale des copropriétaires* », serait conservé. Mais le nouveau texte ajouterait « *sauf si la loi en dispose autrement* ». Cette innovation, **favorable aux mesures édictées par la puissance publique (par opposition aux stipulations contractuelles du règlement de copropriété)**, constituerait un potentiel de transfert de compétences, jusque là détenues par l'assemblée générale, au profit du syndic. Sur ce fondement, il pourrait, en effet, appliquer de sa propre autorité les dispositions légales **à caractère impératif**, après en avoir informé l'assemblée générale.

Cela permettrait **de mettre un terme aux hésitations actuelles concernant l'obligation pour les assemblées générales de créer un fonds de travaux** (dont le principe a été instauré par l'article 58 I 3° de la loi ALUR du 24 mars 2014 et introduit dans l'article 14-2 II de la loi du 10 juill. 1965, puis suivi d'une modification en ce sens du décret du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et de l'arrêté de même date pris pour son application).

Depuis le 1er janvier 2017, les copropriétés d'habitation ou mixte comportant plus de 10 lots doivent mettre en place ce **fonds de travaux**, qui vise à anticiper le financement des travaux à réaliser sur la copropriété. Le syndic doit ouvrir un compte distinct de celui concernant le budget de fonctionnement. La constitution d'un fonds de travaux n'est toutefois pas obligatoire si l'immeuble comporte moins de 10 lots et que le syndicat des copropriétaires décide à l'unanimité de ne pas constituer le fonds par un vote en assemblée générale, ou encore si le diagnostic technique global (DTG) ne fait apparaître aucun besoin de travaux pour les 10 années à venir (la dispense ne vaut alors que pour 10 ans). Sur ce sujet voir le rapport intitulé « *Comment développer la création de fonds de travaux dans les copropriétés pour favoriser les rénovations énergétiques* », publié le 24 janvier 2013 sous l'égide du Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement, dans le cadre du programme de recherche-action PUCA-ANAH, consultable sur Internet en format pdf, à l'adresse http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/fds_travaux_rf.pdf.

Compte tenu du caractère impératif de ces dispositions et de la possibilité de calculer le montant de la cotisation due par chaque copropriétaire (le montant du fonds est d'au moins 5 % du budget prévisionnel et la cotisation qui incombe à chaque copropriétaire est proportionnelle aux tantièmes généraux qu'il détient, selon l'art. 10 al. 2 de la loi du 10 juillet 1965), **le syndic serait en droit de passer outre le refus par l'assemblée générale de créer ce fonds et de le constituer de sa propre initiative.**

Cela pourrait notamment s'appliquer dans toutes les copropriétés avec services et donc garantir au mieux l'état de conservation des résidences vieillissantes, assurant ainsi plus facilement leur pérennité.

*

Le syndic, **au titre de la gestion comptable et financière du syndicat**, devrait comme dans la législation actuelle, ouvrir un **compte séparé**, sur lequel seraient versées les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. De même, l'assemblée générale pourrait, comme actuellement, décider d'ouvrir ce compte dans un autre établissement bancaire de son choix ; il ne pourrait faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporterait la nullité de plein droit de son mandat.

Actuellement, l'ouverture par le syndic d'un compte bancaire séparé au nom du syndicat de copropriété est obligatoire dans les copropriétés de plus de 15 lots. En dessous de ce seuil, elles peuvent en être dispensées par délibération de l'assemblée générale ; dans ce cas, le compte bancaire unique du syndicat fait apparaître un sous-compte individualisant comptablement les versements et prélèvements afférents au syndicat.

Pour plus de précisions sur les dispositions actuelles, voir « *Obligation de compte séparé dans les copropriétés* », sur le site du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, à l'adresse http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/fiche_alur_compte_separe_dans_copro.pdf.

L'Autorité des normes comptables a précisé, dans une recommandation (consultable sur Internet à l'adresse http://www.anc.gouv.fr/files/live/sites/anc/files/contributed/ANC/1.%20Normes%20françaises/Recommandation_s/RECO2017/Recommandation_2017-01.pdf), le traitement comptable à appliquer aux opérations de gestion des comptes et sous-comptes bancaires réalisées par le syndic de copropriété pour le compte des syndicats de copropriétaires.

Sur les enjeux qui s'attachent à l'obligation d'ouvrir un compte séparé par copropriété dans les écritures du syndic, voir un article signé EOCHE-DUVAL (Tiphaine), intitulé « *Copropriété : compte séparé, la règle devient l'exception* » publié en janvier 2006 sur le site LeFigaro.fr, à l'adresse http://leparticulier.lefigaro.fr/jcms/c_44921/copropriete-compte-separe-la-regle-devient-l-exception

Dans ses observations jointes aux propositions du GRECCO, le groupe de travail Plurience fait remarquer que l'obligation actuelle d'un compte séparé est susceptible d'entraîner des frais de gestion du compte pour le syndicat de copropriété, non compensés par les produits financiers, ce qui accroît le risque de défaut de paiement, en particulier pour les petites copropriétés. Il estime que cette obligation conduit logiquement à une refonte en profondeur de la comptabilité et interdit la pratique pragmatique antérieure de mutualisation des comptes. En outre, le groupe de travail redoute la mise en place par les banques d'un système de cotation des copropriétés, avec une modulation des frais de gestion des comptes bancaires en fonction des risques évalués, qui pénaliserait particulièrement les ensembles

immobiliers fragiles (voir sur ce point « *Prévention des impayés de fonctionnement en copropriété : point de vue de Plurience* », consultable sur internet à l'adresse

<https://www.forumhabitatprive.org/eng/73/productiontelechargement/productions/telecharger/476>.

Toutefois, à propos des règles applicables à tout syndicat de copropriété, alors que le syndic doit actuellement ouvrir deux comptes bancaires séparés au nom du syndicat (un compte général, pour le budget de fonctionnement, et un compte fonds de travaux), dans le projet de réécriture de la loi de 1965 élaboré par le GRECCO, il n'aurait plus que l'obligation d'en ouvrir un seul.

Le groupe de travail Plurience se montre, au contraire, favorable au maintien de la séparation de ces deux comptes, dans un souci d'individualisation des dépenses et pour éviter la fusion des recettes.

*

S'agissant du **contrat de syndic type**, les dispositions de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, prévoyant que « *la rémunération des syndics est déterminée de manière forfaitaire* » mais que « *toutefois, une rémunération spécifique complémentaire peut être perçue à l'occasion de prestations particulières, définies par décret en Conseil d'État* », sont reprises dans le projet du GRECCO sous la formulation suivante, un peu plus générale : « *Les modalités de rémunération des syndics professionnels et les termes de leur contrat sont déterminées par décret en Conseil d'État* ». Mais l'obligation d'une concertation tous les deux ans pour la révision éventuelle du contrat disparaîtrait.

Un décret du 26 mars 2015 a mis en place un modèle de contrat de syndic type applicable à ceux conclus ou renouvelés à partir du 2 juillet 2015, alors qu'auparavant chaque candidat présentait son projet. La rémunération du syndic est désormais déterminée selon un forfait. La liste des tâches est définie ; des honoraires supplémentaires peuvent concerner des prestations particulières dont la liste est codifiée. Pour les travaux, le montant de la rémunération en pourcentage ne peut plus figurer dans le contrat, mais doit faire l'objet d'un vote distinct de l'assemblée générale, conjointement avec la décision des travaux.

Suite au recours engagé notamment par la FNAIM et le SNPI, le Conseil d'Etat a rendu une décision en date du 5 octobre 2016 annulant partiellement le texte réglementaire évoqué ci-dessus (Conseil d'État, 9ème - 10ème chambres réunies, 05/10/2016, 390465, décision consultable à l'adresse <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriAdmin.do?idTexte=CETATEXT000033416871>). Pour plus de précisions, voir un article intitulé « *Le contrat type du syndic remis en cause* » publié sur le site mbt-consultante.com, à l'adresse <http://www.mbt-consultante.com/fr/le-contrat-type-de-syndic-remis-en-cause>.

Un Conseil National de la Transaction et de la Gestion immobilières (CNTGI), prévu par l'article 24 de la loi ALUR, a été mis en place le 30 juillet 2014, dans lequel les professionnels sont majoritaires (7 voix sur 12 et 5 seulement aux associations de défense des consommateurs). Mis en place le 30 juillet 2014, il a pour mission de veiller au maintien et à la promotion des principes de moralité, de probité et de compétence nécessaires au bon accomplissement des activités des professionnels de l'immobilier. Il a pour fonction de constituer un espace ouvert à la discussion, si nécessaire, avec les autres acteurs de l'immobilier ne siégeant pas parmi ses membres. Le CNTGI doit par ailleurs constituer une force de proposition et de conseil pour le gouvernement. À cette fin il peut être sollicité pour avis sur l'ensemble des textes législatifs et réglementaires concernant l'immobilier. Il doit également établir un rapport d'activité annuel. Des associations comme l'ARC ou l'UFC-Que Choisir lui reprochent de n'être qu'un instrument dans les mains des professionnels de l'immobilier.

Pour une critique du principe du contrat type par les professionnels, voir Gilles Frémont, « *Immobilier : la fin du contrat de syndic type ?* », publié le 12 juin 2017 sur le site contreponts.org, à l'adresse <https://www.contreponts.org/2017/06/12/291836-immobilier-fin-contrat-de-syndic-type>. Pour une critique du contrat type actuellement en vigueur par des associations de consommateurs, voir « *Contrats de syndics –Le Vrai/Faux* », publié le 24 mai 2017 sur le site quechoisir.org, à l'adresse <https://www.quechoisir.org/action-ufc-que-choisir-contrats-de-syndics-le-vrai-faux-n43468/>. Pour une évaluation du contrat type trois ans après l'entrée en application de la loi ALUR, voir le Rapport d'information déposé par la Commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale le 25 janvier 2017 et présenté par les députés Daniel Goldberg et Jean-Marie Tétart (plus spécialement les pages 42 à 44), consultable sur Internet à l'adresse <http://www.assemblee-nationale.fr/14/rap-info/i4401.asp>.

Le groupe de travail Plurience considère que le principe du mandat type est totalement inadapté à la diversité et à la spécificité des copropriétés. Il estime que la limitation des prestations dans le corset des prestations spécifiques limitatives réduit la capacité des copropriétés à évoluer. Il propose qu'en dehors des prestations forfaitaires, on en revienne à la liberté contractuelle des prestations spécifiques.

*

La loi ALUR a clarifié les modalités de gestion des archives par le syndic et fait officiellement entrer la copropriété dans l'ère du numérique. L'obligation d'information des locataires par le syndic a été renforcée. En effet, depuis le 1er janvier 2015, les syndicats professionnels doivent proposer la mise en place d'un **Extranet**. Les copropriétaires ne sont cependant pas tenus d'accepter et ont la possibilité de s'y opposer à la majorité de l'article 25 (majorité des voix de tous les copropriétaires).

Cet Extranet consiste en la mise à disposition de façon dématérialisée, dans un site sécurisé, des documents relatifs à la gestion de l'immeuble. Cet accès est différencié selon la nature des documents mis à la disposition des copropriétaires ou des conseillers syndicaux. Plus concrètement, il s'agit de mettre sur un site des documents tels que le règlement de copropriété, la convocation à l'assemblée générale et ses annexes, le procès-verbal de la dernière assemblée, les comptes rendus du conseil syndical, des factures, devis... L'accès aux documents devrait s'en trouver simplifié. Généralement, les copropriétaires, qui vivent de plus en plus à l'ère numérique, sont favorables à ce type de services. Les professionnels estiment que ce système leur permet d'être plus efficaces. Toutefois, aucun décret d'application n'a été prévu par la loi ALUR. Les copropriétaires doivent rester attentifs au coût de l'opération, sachant notamment que la création du site sécurisé est souvent sous-traitée à un prestataire qui va créer les mêmes sites pour chaque immeuble géré par le syndic : il y a donc une mutualisation du support générateur d'une baisse des coûts. Certains syndicats dispensent ce type de prestations sans supplément d'honoraires.

Cependant, le texte de la loi du 10 juillet 1965, tel qu'il est réécrit par le GRECCO, n'évoque pas du tout le problème de la numérisation des archives, ni la création d'un Extranet (sans doute parce que ses auteurs ont estimé que des dispositions de cette nature, très techniques, relevaient du pouvoir réglementaire). Il ne prévoit pas non plus que la création d'un syndicat de copropriété devrait s'accompagner automatiquement de la création de sa mémoire numérique, comme le souhaitent les professionnels de l'immobilier très engagés dans cette technologie.

*

Les nouveaux pouvoirs attribués au syndic, qui relèveraient du droit commun de la copropriété, seraient par conséquent applicables dans les résidences services en copropriété, parallèlement aux statuts particuliers auxquels elles pourraient être soumises en ce qui concerne les services spécifiques.

Ce serait le cas pour les résidences services de deuxième génération qui, comme aujourd'hui, resteraient assujetties au droit commun de la copropriété et, s'agissant des rapports entre l'exploitant, seul gestionnaire des services spécifiques, et les locataires, aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation prévues pour elles par l'article 15 de la loi du 28 décembre 2015 d'adaptation de la société au vieillissement.

Dans les résidences services de première génération qui auraient opté pour le statut particulier de copropriété issu de l'article 14 de cette même loi, la réécriture de la loi de 1965 telle qu'elle ressort des propositions du GRECCO ne changerait rien à la situation du syndic en ce qui concerne les services spécifiques, puisque l'interdiction absolue qui lui est faite de participer de près ou de loin à leur organisation et à leur gestion, instaurée par ledit article, serait maintenue. Mais il bénéficierait des nouveaux pouvoirs analysés ci-dessus.

Dans les résidences services de première génération qui auraient conservé le statut particulier de copropriété défini par la loi du 13 juillet 2006 (ce qui est actuellement le cas de la plupart d'entre elles), le syndic, outre l'attribution des nouveaux pouvoirs prévus par le texte élaboré par le GRECCO, continuerait à avoir la possibilité de gérer les services spécifiques, soit dans le cadre d'une régie du syndicat de copropriété, où il agirait comme représentant de celui-ci, soit parce que l'assemblée générale lui en aurait confié, au titre de sa profession de syndic, l'organisation et la gestion.

Dans ces deux hypothèses, le contrat type de syndic, s'il était finalement maintenu dans les ordonnances en préparation (il ne faut pas oublier que son principe est contesté par une partie des professionnels, qui déplorent « *le corset des prestations spécifiques* » qu'il institue), ne devrait-il pas comporter des précisions sur les modalités de rémunération versées par le syndicat de copropriété en contrepartie des activités d'organisation et de gestion des services spécifiques confiées au syndic ? Un effort de clarification et de transparence au bénéfice des copropriétaires ne serait sans doute pas inutile dans ce domaine et ce d'autant plus que, dans le statut particulier dont il s'agit, la distinction entre services non individualisables et services individualisables n'existe pas et que les services en cause peuvent être aussi nombreux que divers. En outre, les tâches dévolues au syndic dans ce domaine peuvent varier dans leur ampleur suivant le niveau des responsabilités qui lui ont été confiées.

À cet égard, il serait intéressant de distinguer, à propos des services spécifiques :

- entre une gestion intégrée assumée entièrement par le syndic avec l'aide du personnel de la résidence, ou une gestion par voie de conventions conclues par lui avec des tiers, au nom du syndicat de copropriété ;
- entre une gestion assumée sous l'entière responsabilité du syndic ou une gestion partagée avec le conseil syndical lorsque celui-ci aurait reçu de l'assemblée générale une délégation de gestion courante.

Les tarifs pratiqués pour ces « prestations particulières » afférentes aux services spécifiques seraient fonction de ces différents éléments de distinction.

Prochainement : suite et fin de la publication, avec :

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

B. LES AUTRES MODIFICATIONS PROPOSÉES PAR LE GRECCO.

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