



L'atelier « copropriétés en difficulté » de l'ORHL Actualités Loi ALUR

ADIL
Métropole de Lyon
Département du Rhône
Juin 2015



Loi ALUR et copropriété . Introduction



- Objectif de la loi ALUR en matière de copropriété : prévenir les difficultés des copropriétés :
 - Création d'un registre d'immatriculation
 - Modification des règles de majorité pour faciliter la prise de décisions
 - Création d'un fonds de travaux obligatoire
 - Amélioration du fonctionnement des copropriétés
 - Obligation de compte séparé
 - Mesures relatives au syndic
 - Modification des dispositifs existants en cas de difficultés de gestion





Le compte bancaire séparé



La loi ALUR et le compte séparé



- Avant loi ALUR : L'AG pouvait déroger à l'obligation d'instaurer un compte séparé (vote à la majorité de l'article 25) ; à défaut, nullité du mandat 3 mois après désignation du syndic
- Loi ALUR : une obligation sans dérogation ([Nouveau Loi 65/art 18 II](#))
 - Le syndic ouvre le compte dans un établissement de son choix sauf décision de l'AG
- Entrée en vigueur : à compter du 24 mars 2015 et pour les contrats de syndic en cours, à compter de leur renouvellement



La loi ALUR et le compte séparé



- Mise à disposition du conseil syndical de la copie des relevés dès réception
- Fonds déposés sur le compte séparé :
 - Interdiction de convention de fusion, de compensation, de virement et d'avance de fonds par le syndic au syndicat (sauf syndic provisoire en cas d'avance)
 - Intérêts produits par le compte acquis au syndicat
- Pas de rémunération complémentaire du syndic
- Sanction : nullité du mandat du syndic 3 mois suivant sa désignation





- Une exception : dispense d'ouvrir un compte séparé pour les syndicats de 15 lots au plus ayant un syndic professionnel si vote majorité articles 25 et 25-1 le cas échéant :
 - compte unique devant faire apparaître un sous-compte propre au syndicat
 - transmission au président du conseil syndical de la copie des relevés bancaires du sous-compte
 - pas de rémunération complémentaire du syndic

- Si fonds de travaux : 2^{ème} compte bancaire séparé à ouvrir





Syndic

Le nouveau contrat type



Syndic . Le nouveau contrat type



- La loi ALUR a instauré le contrat type de syndic (Nouveau Loi 65/art 18-1 A) mais ses modalités ont été fixées par le décret du 26 mars 2015 qui en réaffirme le caractère d'ordre public
- Il vise tout type de syndic, bénévole ou professionnel, y compris HLM
 - exception : syndicats exclusivement composés de personnes morales non destinés à l'habitation peuvent y déroger
- Date d'entrée en vigueur : applicable aux contrats conclus ou renouvelés après le 1^{er} juillet 2015



Contrat type . Le principe du forfait



- Un contrat de type «tout sauf » dont le montant est librement négocié entre les parties et exprimé forfaitairement (liste non limitative de prestations) :
 - Frais administratifs (hors affranchissement), déclaration des sinistres causés par les parties communes, accès en ligne sécurisé, archives, comptabilité séparée...
 - Le nombre de visites périodiques, leur durée doit être fixée ainsi que la nécessité ou non d'un rapport de visite
 - Précisions sur la fourchette horaire dans laquelle est tenue l'AG annuelle ; tout dépassement ouvre droit à honoraires supplémentaires



Le contrat type . Le principe du forfait



- L'AG peut dispenser le syndic d'effectuer trois de ses missions
 - Vote distinct et préalable au vote sur le contrat
 - Missions concernées :
 - Ouverture compte séparé pour les copropriétés d'au plus 15 lots
 - Accès en ligne
 - Conservation des archives : externalisation possible aux frais des copropriétaires
 - Impact sur les honoraires
 - A contrario d'autres options peuvent être incluses



Contrat de syndic . Les prestations hors forfait



- Une liste limitative de prestations mais dont le montant est librement négocié entre les parties (visites supplémentaires, dossier d'emprunt, litiges...)
[annexe 2 D 26/03/2015](#)
- Des honoraires pour travaux définis par l'article 14-2 loi 1965 :
exclusivement votés en AG
- Des frais imputables aux seuls copropriétaires concernés (recouvrement, mutations...)



Redresser les copropriétés en difficulté



Cadre judiciaire	
↓	↓
Désignation d'un mandataire ad hoc (procédure d'alerte)	Désignation d'un administrateur provisoire
<u>Objet</u> : enrayer les difficultés financières du syndicat des copropriétaires	<u>Objet</u> : rétablir l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires gravement compromis



Réforme de la procédure d'alerte préventive / le mandataire ad hoc (Loi du 10.7.65 : art. 29-A à 29-C)



- **Objectif Loi ALUR (art.63)** : développer l'utilisation de la procédure et la rendre plus efficace

- **Rappel de l'objet de la procédure**
 - Un mandataire ad hoc désigné par le juge analyse la situation financière de la copropriété, l'état de l'immeuble, et fait des préconisations pour rétablir l'équilibre financier et assurer la sécurité des copropriétaires
 - La saisine du juge suppose la constatation d'un impayé (d'un montant déterminé) de charges

- **Intérêt de la procédure**
 - Permettre de remédier aux difficultés de la copropriété sans intervention lourde
 - Place charnière entre prévention et intervention d'un redressement



Réforme de la procédure d'alerte préventive / le mandataire ad hoc



■ Déclenchement de la procédure

- Constatation d'un impayé de charges à hauteur de 25%
- Seuil abaissé à 15% pour les copropriétés de +200 lots (Nouveau Loi 65/art.29-1A)

■ Saisine du juge pour la nomination d'un mandataire

- Par le syndic après information du conseil syndical
- En l'absence d'action du syndic dans le délai d'un mois à compter de la clôture des comptes par :
 - Les copropriétaires (=15% des voix)
 - Les créanciers
 - Le maire, le président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI), le préfet et le procureur de la république (Nouveau Loi 65/art.29-1A)



Réforme de la procédure d'alerte préventive / le mandataire ad hoc



- **Modalités d'intervention** : fixées par décret à paraître (Nouveau Loi 65/art.29-1B)

- **Rémunération**
 - Déterminée par le juge
 - La répartition des frais est laissée à l'appréciation du juge (Nouveau Loi 65/art.29-1B)

- **Professionnalisation** (Nouveau Loi 65/art.29-1C)
 - Définition des conditions d'exercice de la profession
 - Règles de déontologie



Réforme de la procédure d'alerte préventive / le mandataire ad hoc



■ Buts de la mission

- Réalisation d'un rapport par le mandataire dans un délai de 6 mois à compter de l'ordonnance
- Convocation de l'assemblée générale / délai de 6 mois pour statuer sur les mesures à prendre / délai réduit à 3 mois si des mesures urgentes sont recommandées
- A défaut, saisine du juge, par le mandataire ad hoc ou les parties à l'origine de la saisine, aux fins de convoquer l'assemblée générale ou de désigner un administrateur provisoire

■ Organisation de la mission

- Obligation de coopération du syndic (transmission de pièces)
- Possibilité pour le mandataire de saisir le juge en cas de difficultés dans sa mission
- Droit d'accès aux procédures de police engagées à l'encontre du syndicat





- **Passerelle avec la mission de l'administrateur provisoire**
 - Si le syndicat a fait l'objet de la procédure d'alerte, le mandataire peut être désigné comme administrateur provisoire sur décision motivée du juge et après avoir entendu le conseil syndical
 - Possibilité pour le mandataire de demander au juge la nomination d'un administrateur provisoire en cas d'importantes difficultés financières ou de gestion



Réforme de l'administration provisoire (art. 64/ Loi du 10 .7.65 : 29-1 à 29-13)



■ Rappel de l'objet de la procédure

- Désignation, par décision du juge, d'un administrateur provisoire qui dispose de pouvoirs étendus en matière de gestion et de prise de décision

■ Intérêt de la procédure

- Rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété et redressement financier de la copropriété étalé dans le temps et compatible avec les ressources des copropriétaires

■ Objectifs ALUR

- Renforcer la confiance des copropriétaires dans l'administrateur, améliorer la coordination avec les collectivités locales et l'opérateur, donner à l'administrateur les moyens de réaliser ses missions





■ Conditions

- Equilibre financier du syndicat gravement compromis
- Syndicat dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble
- Liquidation des dettes du syndicat en cas d'expropriation ou de dissolution du syndicat (Nouveau loi 65/art.29-1 I/ Décret à paraître)

■ Placement sous administration provisoire

- Sur saisine du juge élargie : par le maire, le président de l'EPCI, le préfet, et le mandataire ad hoc (Nouveau loi 65/art.29-1 I). Avant ALUR, seulement les copropriétaires (= 15% des voix), le syndic, le procureur de la république.
- Par ordonnance de désignation (Nouveau loi 65/art.29-1 I et 29-2)
 - Portée à la connaissance des copropriétaires et adressée aux différentes parties



Réforme de l'administration provisoire



■ Professionnalisation (Nouvelle loi 65/art.29-1 II et III)

- Désignation à partir d'une liste des administrateurs judiciaires / personnes physiques ou morales qualifiées
- Définition des conditions d'exercice de la profession / règles de déontologie
- Modalités de rémunération précisées par décret

■ Mission de l'administrateur provisoire

- Tous les pouvoirs du syndic / tout ou partie des pouvoirs de l'AG et du conseil syndical
- Durée fixée par le juge (sans être inférieure à 12 mois/ sans changement)
- Modifications de la mission possible à tout moment sur autorisation du juge (demande présentée par les personnes ayant compétence pour saisir le juge)
- Recensement des dettes (Nouvelle loi 65/art.29-4/ délais et publicité à fixer par décret)
- Mise en place du plan d'apurement des dettes (Nouvelle loi 65/art.29-5/décret à paraître)





- **Conséquences de la nomination de l'administrateur** (Nouveau loi 65/art.29-3 et 29-4)
 - Suspension de l'exigibilité des créances et des procédures (12 mois et jusqu'à 30 mois sur demande au juge)
 - Possibilité du maintien des contrats en cours malgré les arriérés ou résiliation si les contrats sont trop onéreux

- **Issues de la procédure**
 - Cession d'actifs (Nouveau loi 65/art.29-6)
 - Effacement de dettes par le juge en dernier recours (Nouveau loi 65/art.29-7)



Réforme de l'administration provisoire



■ Issues de la procédure (suite) : intervention sur la restructuration de l'immeuble et la réalisation de travaux

- Sur demande de l'administrateur / au juge
 - Création de syndicat secondaires (Nouveau loi 65/art.29-8)
 - Scission de syndicats (Nouveau loi 65/art.29-8)
 - Abandon du chauffage collectif (Nouveau loi 65/art.29-9)
 - Utilisation des sommes déposées sur le fonds de travaux (Nouveau loi 65/art.29-14)

- Sur demande de l'administrateur / au préfet
 - Mise en place d'un plan de sauvegarde (Nouveau loi 65/art.29-10)

- Sur demande de l'administrateur, du maire, du pdt de l'EPCI, ou du préfet / au juge
 - Mise en place d'une administration provisoire renforcée par le juge (Nouveau loi 65/art.29-11)

Si la situation financière de la copropriété ne permet pas de réaliser les travaux nécessaires à la conservation et la mise en sécurité de l'immeuble, la protection des occupants, la préservation de leur santé et la réduction des charges



Réforme de l'administration provisoire : l'administration provisoire renforcée



- Mise en place possible d'une administration provisoire renforcée (Nouvelle loi 65/art.29-11)
 - Objectif : confier certaines missions concourant au redressement de la copropriété, notamment la maîtrise d'ouvrage d'un programme de travaux et le plan de financement à un opérateur
 - Sur autorisation du juge saisi par le maire, le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat, le préfet ou l'administrateur provisoire déjà désigné
 - Rémunération de l'opérateur ouvrant droit à l'allocation logement (1er janvier 2015)
 - Convention entre l'administrateur provisoire et un opérateur homologuée par le juge
 - Opérateur (bailleur HLM, SEM ou autre) apportant sa compétence de maîtrise d'ouvrage de travaux et pouvant jouer le rôle de tiers financeur dans le cadre d'un contrat ad hoc (le rôle de tiers financeur n'est toutefois pas autorisé pour les bailleurs HLM)

