



## RÉFORMES

Les règles qui régissent le fonctionnement de la copropriété évoluent sans cesse. Les grandes réformes côtoient les mesures ponctuelles modifiant des dispositions antérieures. Certaines ont un écho médiatique important, d'autres passent quasiment inaperçues. Quelques-unes entrent en application immédiatement, d'autres nécessitent un décret d'application qui se fait attendre... Votre syndic doit en permanence s'adapter et rester vigilant afin d'appliquer les bons textes au bon moment.

## BILAN D'UNE DÉCENNIE DE CHANGEMENTS

***Depuis 2000, la copropriété a fait l'objet d'un véritable déluge de dispositions nouvelles ayant le plus souvent pour objectif d'améliorer la qualité et la régularité de l'information des copropriétaires et la transparence dans la gestion de leur immeuble.***

***Si les grandes réformes initiées par la loi SRU de décembre 2000 ont eu un impact positif dans le domaine de la copropriété, tel n'est pas forcément le cas de la multitude de dispositions égrenées au fil des réformes sur le logement.***

***Force est de constater que, pour résister au temps, les réformes doivent être acceptées, répondre à un besoin réel et contribuer à une bonne relation entre syndic et copropriétaires.***

### **Le bon côté des réformes**

L'amélioration de l'information des copropriétaires lors des assemblées générales est l'exemple type des changements positifs. Dorénavant, l'assemblée générale est mieux préparée. La convocation est envoyée une semaine plus tôt que précédemment et contient tous les éléments, notamment chiffrés, permettant aux copropriétaires de prendre les décisions en connaissance de cause.

L'ordre du jour est complet et définitif. En contrepartie de la suppression de l'ordre du jour complémentaire, les copropriétaires ont la possibilité, tout au long de l'année, de faire inscrire une question à l'ordre du jour de la

prochaine assemblée.

La signature du procès-verbal immédiatement à la fin de l'assemblée générale est également un progrès conséquent, en particulier pour les copropriétaires ayant donné pouvoir qui peuvent ainsi être informés dans les jours qui suivent des décisions prises en leur nom.

### **Les multiples implications de la réforme comptable**

Il n'est pas certain que les impacts positifs de la réforme comptable aient été immédiatement appréciés par tous à leur juste valeur !

Au fil des assemblées générales et des explications fournies, chacun

finit par percevoir les progrès réalisés et apprécie de pouvoir comparer les comptes par rapport au budget et suivre l'évolution des dépenses d'une année sur l'autre.

Le suivi des travaux est également facilité, à partir d'un dossier mieux renseigné ; le montant et les dates des appels de fonds sont votés, donc connus à l'avance.

La vision plus précise des comptes de la copropriété se traduit également dans l'état daté élaboré par le syndic lors de la vente d'un lot. Le notaire dispose alors d'une information complète et détaillée sur la situation financière du vendeur et les engagements que devra supporter l'acquéreur, ce qui permet d'éviter bon nombre de litiges.

>>

>>

## Réactivité, rigueur et qualité de service

Chaque réforme est un nouveau défi pour le syndic qui doit en permanence s'informer, actualiser les compétences de ses collaborateurs et faire évoluer ses outils informatiques. Tout ceci demande **un gros effort d'adaptation** et la rapidité avec laquelle la profession a su répondre à ces changements mérite d'être soulignée.

Cependant, le travail du syndic n'est pas toujours apprécié à sa juste valeur au vu de la complexité de sa mission. Chargé d'exécuter les décisions votées en assemblée générale, le syndic ne peut être tenu pour responsable de tous les « grains de sable » ni suspecté de privilégier ses propres intérêts lorsqu'il exerce son rôle de conseil.

Lorsqu'il met en garde les copropriétaires sur la vétusté de leur immeuble et préconise des réparations, c'est bien pour **préserver leur sécurité et leur confort**. S'il vérifie la situation d'une entreprise proposée par un copropriétaire, ce n'est pas par défiance, mais tout simplement pour répondre à ses obligations.

Pour le Groupe Oralia, la mise en œuvre des nouvelles réglementations a été et sera toujours l'occasion d'innover, de maîtriser de nouveaux outils d'information, pour encore plus de rigueur, de disponibilité, de transparence et, au final, offrir la meilleure qualité de service.

# Des règles de majorité assouplies

**Le manque d'implication de certains copropriétaires et l'absentéisme aux assemblées générales tendent à bloquer des décisions importantes pour la préservation de l'immeuble et son bon fonctionnement.**

Afin de faciliter la réalisation de certains travaux, le législateur tend, au cas par cas, à assouplir les règles de majorité.

Force est de constater que la multiplication de telles dispositions conduit à un amenuisement des pouvoirs des copropriétaires dans le cadre de l'assemblée générale. Certaines réformes liées au principe de précaution pourraient laisser plus de place à l'incitation et à la concertation...

**Décisions à la majorité simple des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés (article 24)**

- Adaptation du règlement de copropriété aux évolutions législatives.
- Choix de l'opérateur dans le cadre du droit à la fibre optique.

**Décisions à la majorité des voix de tous les copropriétaires (article 25)**

- Travaux d'accessibilité aux personnes handicapées.
- Travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires (sécurité, économies d'énergie, mise en conformité des normes, suppression des vide-ordures, pose de compteurs d'eau froide)
- Surélévation d'un bâtiment dans certaines zones (au lieu de l'article 26)
- Travaux d'intérêt commun réalisés sur les parties privatives pour les économies d'énergie (projet Grenelle 2)

**Décisions à la double majorité, en nombre des copropriétaires et au moins deux tiers des voix du syndicat (article 26)**

- Suppression du poste de concierge et la vente de la loge (au lieu de l'unanimité)

## Quand le législateur s'en mêle...

**Parmi les nouvelles exigences imposées à la copropriété, bon nombre relèvent du principe de précaution.** Toutes ces réformes finissent par coûter cher. La copropriété relève du droit privé, elle a son propre règlement, les copropriétaires et leur syndic sont liés par un contrat privé. Faut-il dans ce cas légiférer sur tout, imposer les mêmes contraintes à toutes les copropriétés, petites ou grandes, et parfois même porter atteinte au droit de propriété ?

La méconnaissance flagrante des règles de fonctionnement de la copropriété par les administrations, la justice, les organismes financiers et même les pouvoirs publics compliquent la gestion, en particulier pour les travaux et les impayés. Dernier exemple en date, un arrêté fixera les prestations courantes à inclure dans le contrat de syndic.

Dans un domaine où tout est déjà largement codifié, les incitations valent souvent mieux que les obligations. Ce nouveau texte n'était donc pas vraiment indispensable, d'autant qu'il est annoncé pour mars 2010, quand la plupart des assemblées générales auront été déjà convoquées ou même tenues.



[www.oralia.fr](http://www.oralia.fr)