

15 Des modifications apportées par le décret du 20 avril 2010 modifiant le décret du 17 mars 1967

I. Les droits du conseil syndical améliorés et précisés

1. L'ordre du jour doit être (ENFIN) établi EN CONCERTATION avec le conseil syndical (article 26 du décret du 17 mars 1967)

Le nouveau texte : « *L'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec le conseil syndical* ».

Voilà une très vieille revendication de l'ARC enfin satisfaite.

Certes nous avons réussi à faire intégrer cette exigence dans l'avis du CNC (Conseil National de la Consommation) et dans l'arrêté NOVELLI, mais cela :

- restait restrictif (ne concernait que l'assemblée générale annuelle) ;
- restait indicatif (aucune sanction n'était possible en cas de non respect).

Aujourd'hui cette disposition concerne **TOUTES** les assemblées générales et est introduite dans un décret d'ordre public. Ainsi, lorsqu'un syndic oubliera d'établir l'ordre du jour avec le conseil syndical (et n'aura, par exemple, pas mis à l'ordre du jour de question concernant l'élection d'un **autre syndic** que lui) l'assemblée générale pourra-t-elle être annulée et le syndic sanctionné.

2. Mandat du conseil syndical : envoi obligatoire avec la convocation du compte-rendu du mandat du conseil syndical (article 11, II)

Le nouveau texte : « *Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour (...) le compte rendu de l'exécution de la mission du conseil syndical prévu au deuxième alinéa de l'article 22 du présent décret* ».

On pourrait croire que le nouveau texte oblige à ce que le compte-rendu du conseil syndical visé par l'article 22 du décret doit forcément écrit.

Même si de notre côté, nous pensons qu'il est préférable que ce compte-rendu soit écrit (pour valoriser le travail du conseil, le rendre plus efficace et permettre une information à tous les copropriétaires, même eux qui ne se déplacent pas en assemblée générale), nous notons que ce n'est pas la cas.

Ce qui est nouveau, c'est que, lorsqu'il y a un compte-rendu écrit, le syndic a l'obligation de le joindre à la convocation.

Jusqu'à là, nous butions sur le problème suivant : quand un compte-rendu écrit était établi et surtout s'il était un peu critique, le syndic se refusait à le diffuser sous prétexte qu'il n'y était pas obligé.

Désormais, grâce à cette vraie petite révolution, la question ne se pose plus. Il faudra simplement que le conseil syndical n'oublie pas de l'envoyer, dans les temps, au syndic.

Jusqu'à là nous butions cependant sur le problème suivant : quand un compte-rendu écrit était établi et surtout s'il était un peu critique, le syndic se refusait à le diffuser au prétexte qu'il n'y était pas obligé.

Désormais l'obligation existe et le compte-rendu écrit du mandat du conseil syndical **DEVRA** être joint à la convocation. Une vraie petite **révolution**. Il faudra simplement que le conseil syndical n'oublie pas de l'envoyer dans les temps au syndic.

| |
|--|
| <p style="text-align: center;">3. Information du conseil syndical : précision concernant la communication (de pièces ou de rapports au conseil syndical : article 26, avant dernier paragraphe)</p> |
|--|

Le nouveau texte : « *Lorsqu'une communication écrite doit être faite au conseil syndical, elle est valablement faite à la personne de son président, lorsqu'il en a été désigné un, ou, à défaut, à chacun de ses membres. Lorsque la communication est demandée par le conseil syndical, elle est faite à chacun de ses membres* ».

Les textes sont parfois imprécis. On y parle soit du conseil syndical, soit du président. Mais qui est visé par le terme « **conseil syndical** » ? A qui adresser les documents en cas d'absence de président, etc ? Le nouveau paragraphe de l'article 26 vient donc de donner une réponse.

II. Nouvelles obligations pour le syndic ou précisions concernant ses obligations

| |
|---|
| <p style="text-align: center;">4. Contrat de syndic : précision concernant la durée du mandat de syndic (article 29)</p> |
|---|

Le nouveau texte : « *Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée et précise ses dates calendaires de prise d'effet et d'échéance, ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du syndic* ».

Depuis plusieurs années, le décret avait introduit l'idée d'un contrat de syndic dans le lequel la « **durée** » devait être fixée. Mais beaucoup de syndics jouaient sur les mots : « **Fixer une durée, cela ne veut pas dire donner une durée précise, de date à date : cela veut dire donner un cadre pour déterminer la durée maximale** ».

Evidemment cela n'avait aucun sens ni aucune base juridique.

D'où des données « **flottantes** » faisant que les années peuvent facilement avoir quinze ou dix-huit mois...

Voilà pourquoi une précision a été introduite dans le décret, destinée à empêcher ces données « **flottantes** » : « **Le contrat fixe sa durée et précise ses dates calendaires [Note : celle du calendrier !] de prise d'effet et d'échéance** ».

Espérons que cela va inciter les syndics à plus de rigueur.

**5. Feuille de présence :
fourniture intégrale, une clarification demandée depuis cinq ans
(article 33)**

Le nouveau texte : « Le syndic délivre, en les certifiant, des copies ou extraits des procès-verbaux des assemblées générales, ainsi que des copies des annexes de ces procès-verbaux ».

Jusqu'à présent le décret de 1967 prévoyait que :

- a) la feuille de présence constituait une annexe du procès-verbal ;
- b) le syndic devait délivrer des copies intégrales ou des extraits :
 - o du procès-verbal ;
 - o de ses annexes,

ceci à tout copropriétaire en faisant la demande.

Le terme « **extraits** » visait évidemment le seul procès-verbal et non la feuille de présence (qu'est-ce, en effet, qu'un « **extrait** » de la feuille de présence ?). Néanmoins certains syndics (tel FONCIA) utilisaient très hypocritement l'ancien texte pour justifier leur refus de fournir la feuille de présence « **intégrale** » avec les adresses, ceci en dépit d'un arrêt de la Cour de Cassation très clair.

Voici pourquoi nous avons demandé et avons donc obtenu une réécriture de cet article. Désormais il n'existe plus **aucune** échappatoire pour les syndics, le texte est clair et le terme « **extraits** » est spécifiquement réservé aux seuls procès-verbaux.

**6. Archives et syndic :
précision concernant la détention et la gestion des archives par le
syndic (article 33)**

Le nouveau texte : « *La conservation et la gestion des archives sont comprises dans la mission ordinaire du syndic* ».

Comme on le sait de nombreux syndicats ont utilisé de façon habile les notions d'archives « **dormantes** » et « **vivantes** » en tentant de faire croire :

- que la gestion des archives vivantes rentrait dans leur mission de base ;
- a contrario, que la gestion des archives dormantes ne rentrait pas dans leur mission de base, **DONC** pouvait être facturée **EN PLUS**.

La discussion est donc close et le syndic **DOIT** donc assurer la conservation et la gestion des archives dans le cadre de son forfait de base, donc sans pouvoir facturer des honoraires supplémentaires ni sans pouvoir faire payer le recours à un archiviste.

A noter : voici une preuve supplémentaire du caractère très imparfait et en partie irrecevable de l'arrêté NOVELLI qui - lui - a trouvé très « **intelligent** » de distinguer entre archives « **utiles** » et les autres (?) et de ne prévoir dans la gestion courante **QUE** la gestion des archives « **utiles** ».

Quand on leur disait qu'il fallait mieux nous écouter...

**7. Archives :
précision concernant l'obligation pour syndic de transférer LUI-
MÊME les archives à son successeur (article 33-2)**

Le nouveau texte : « *Art. 33-2. - L'obligation prévue à la deuxième phrase du premier alinéa de l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 ne se substitue pas à l'obligation faite à l'ancien syndic de transférer les documents et archives du syndicat au nouveau syndic, telle que prévue à la première phrase du même alinéa.* »

- Ceux qui connaissent l'article 18-2 savent que celui-ci a été complété par la loi du 25 mars 2009 (dite loi MOLLE, dite loi BOUTIN) **de façon très ambiguë** par un amendement qui avait été porté par les syndicats.
- L'article 18-2 laisse en effet entendre que les syndicats peuvent se décharger sur les « **archivistes** » du soin d'assurer la transmission des archives.
- Or ce transfert de responsabilité peut être dramatique, surtout quand on sait comment les archives sont parfois « **mal traitées** » par les archivistes.

- C'est pourquoi nous sommes intervenus vigoureusement auprès de la Chancellerie pour obtenir que le décret du 17 mars 1967 gomme cette ambiguïté et rappelle que - même quand le syndic a sous-traité la garde et la gestion des archives à un archiviste - il conserve l'obligation de transmettre lui-même à son successeur les archives. Normal.
Ce transfert est essentiel et doit être fait de syndic à syndic si l'on veut éviter des « **évaporations** » d'archives préjudiciables aux copropriétés.

| |
|--|
| <p style="text-align: center;">8. Travaux d'urgence : précision concernant le deuxième rappel de fonds et les suivants (article 37)</p> |
|--|

Le nouveau texte : « *L'article 37 est complété par l'alinéa suivant : « Il (le syndic) ne peut demander de nouvelles provisions pour le paiement des travaux qu'en vertu d'une décision de l'assemblée générale qu'il doit convoquer immédiatement et selon les modalités prévues par le deuxième alinéa de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965. »*

Beaucoup de syndics ont pris l'habitude de lancer des travaux dits d'urgence sans convoquer l'assemblée générale prévue par l'article 37 du décret et qui permet aux copropriétaires d'exercer leur contrôle.

C'est pour résoudre ce problème que le décret a été modifié.

Il n'a, en fin de compte que confirmé, les décisions jurisprudentielles.

Le décret a introduit la jurisprudence de la Cour de Cassation qui prévoyait que si un syndic n'avait pas convoqué l'assemblée générale prévu par l'article 37 les appels suivants le premier appel, pouvaient valablement être contestés et mis à la charge du syndic.

| |
|--|
| <p style="text-align: center;">9. Mise en concurrence des contrats : précision concernant l'obligation de mise en concurrence de TOUS les contrats et non les seuls marchés de travaux (article 19-2)</p> |
|--|

Le nouveau texte : « *Art. 19-2.-La mise en concurrence pour les marchés de travaux et les contrats autres que le contrat de syndic, prévue par le deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'assemblée générale n'en a pas fixé les conditions, résulte de la demande de plusieurs devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises. »*

En matière de mise en concurrence, il y avait une contradiction entre le texte de la loi, très clair et le texte du décret.

La loi dispose en effet ceci :

« **Article 21** : (...) *L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire* ».

Le décret (mal rédigé) s'est avéré restrictif ; précisait ceci :

« **Article 19-2** : *La mise en concurrence pour les marchés de travaux et les contrats de fournitures, prévue par le deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 (...) résulte de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises* ».

Conclusion : les syndicats ne faisaient pas jouer la concurrence que pour les travaux, ce qui était contraire à la loi.

C'est ce problème qu'il nous aura fallu plusieurs années pour résoudre, ce qui est enfin fait.

| |
|---|
| <p style="text-align: center;">10. Liste des copropriétaires : tenue et mise à jour de la liste des copropriétaires, personnes physiques OU morales (article 32)</p> |
|---|

Le nouveau texte : « **Art. 32.-Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits mentionnés à l'article 6 ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu, et, s'il s'agit d'une personne morale, sa forme, sa dénomination, son siège social et l'organe qui la représente légalement ou statutairement.**

Le nouveau décret vient surtout corriger une **ÉNORME** lacune : l'ancien article ne parlait **QUE** des copropriétaires personnes physiques et non des copropriétaires personnes morales (sociétés).

Cette lacune est désormais comblée. Ouf, nous n'aurons attendu que... quarante trois ans.

III. Convocation à l'assemblée générale

| |
|---|
| <p style="text-align: center;">11. Questions à l'ordre du jour :</p> |
|---|

précision concernant la façon de faire inscrire une question à l'ordre du jour d'une assemblée générale (article 10)

Le nouveau texte : « *Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du troisième alinéa de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux* ».

Ce nouvel article ne fait que rappeler les modalités concernant l'inscription d'une question à l'ordre du jour.

Il n'a donc pas beaucoup d'intérêt puisqu'il n'apporte rien de nouveau.

12. Solde annuel des charges : fourniture obligatoire à chaque copropriétaire d'un projet d'état individuel de répartition des comptes (article 11)

Le nouveau texte : « *Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour : (..)En vue de l'approbation des comptes par l'assemblée générale, le projet d'état individuel de répartition des comptes de chaque copropriétaire* ».

Cet article va permettre une meilleure information des copropriétaires qui ne sont pas toujours au courant des **conséquences** sur leurs propres charges, des résultats d'un exercice budgétaire.

En effet, il y a les charges globales et la traduction de ces charges pour chaque copropriétaire en fonction de ses millièmes propres.

Avant d'approuver les comptes, il est donc nécessaire que chacun soit bien informé des conséquences précises **pour lui-même** de l'approbation des comptes.

13. Vente d'un lot sur saisi : obligation de faire trois résolutions (article 11)

Le nouveau texte : « *Sont notifiés : (...) les projets de résolution mentionnant, d'une part, la saisie immobilière d'un lot, d'autre part, le montant de la mise à prix, ainsi que le montant des sommes estimées définitivement perdues, lorsque l'assemblée générale est appelée à autoriser le syndic à poursuivre la saisie immobilière d'un lot* ».

Très souvent les syndics, en cas de gros impayés, pratiquent ainsi :

- Il mette au vote une résolution unique dans laquelle il propose la vente judiciaire des lots du débiteur, fixe le prix et fixe le montant de la dette qu'ils estiment définitivement irrécupérable, même après saisie.
- Ces résolutions fourre-tout créaient de véritables préjudices aux copropriétaires. Car ils ne pouvaient pas voter la saisie d'un bien sans voter **aussi** en même temps le montant de la dette estimée irrécouvrable (et donc **appelée** en plus sur les futures charges).
- Ceci était d'autant plus critiquable que les syndic donnaient des estimations maximum de dettes irrécouvrables, ceci pour générer le maximum de trésorerie à leur profit.
- Désormais le syndic devra proposer **TROIS** résolutions distinctes. Ainsi l'assemblée générale pourra :
 - o d'abord voter le principe de la saisie ;
 - o puis se prononcer sur la dette irrécouvrable et, par exemple, diviser par deux le montant « **estimé** » (par le syndic) de la dette irrécouvrable.

IV. Nouvelles copropriétés

14. Nouvelles copropriétés et appel de charges : ce que peut faire et ne pas faire le syndic avant la première assemblée générale (article 35, deux derniers paragraphes)

**Le nouveau texte : « L'article 35 est complété par les deux alinéas suivants :
« Lors de la mise en copropriété d'un immeuble, le syndic provisoire peut exiger le versement d'une provision, lorsque celle-ci est fixée par le règlement de copropriété, pour faire face aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties et équipements communs de l'immeuble. « Lorsque cette provision est consommée ou lorsque le règlement de copropriété n'en prévoit pas, le syndic provisoire peut appeler auprès des copropriétaires le remboursement des sommes correspondant aux dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, et ce jusqu'à la première assemblée générale réunie à son initiative qui votera le premier budget prévisionnel et approuvera les comptes de la période écoulée. »**

Un problème traditionnel dans les nouvelles copropriétés est le suivant : comme l'assemblée ne s'est pas encore réunie et n'a pas voté de budget prévisionnel, le syndic ne peut pas appeler des fonds, ce qui est plutôt handicapant, il faut bien en convenir.

Le décret s'attaque enfin à ce problème de façon assez pragmatique.

1. Si le règlement prévoit une provision spéciale, il appelle celle-ci.

2. Dès que cette provision est consommée, il peut la reconstituer mais en justifiant qu'il a bien « **engagé** » les dépenses et qu'il a acquitté les sommes correspondantes.

A noter : cela veut dire très concrètement qu'il devra adresser à chaque copropriétaire :

- la liste des **FACTURES** reçues ;
 - la justification du paiement (extraits des relevés bancaires).
3. Si le règlement ne prévoit rien, le syndic pourra se faire rembourser, les dépenses engagées **ET** acquittées. Mais là encore le syndic devra justifier ces dépenses et leurs paiements et les copropriétaires pourront ne payer que lorsque le syndic aura **justifié** de ces **DEUX** conditions :
 - existence de factures ;
 - preuve du paiement.

V. Super privilège

| |
|---|
| 15. Le super privilège portera sur les deux ou quatre dernières années « <i>comptables</i> » et non « <i>civiles</i> » |
|---|

Les textes concernant le super privilège ont - à l'origine - étaient mal rédigés.

Ils prévoient, en effet, que l'année visée par le calcul des charges est l'« **année civile** ».

Or, lorsqu'une copropriété a un exercice comptable différent de l'exercice civil cela créait un problème majeur : la nécessité de recalculer les charges dues en fonction des exercices civils et non des exercices comptables, ce qui n'avait aucun sens.

Il n'aura fallu que seize ans (la loi sur le super privilège remonte à 1994) pour traiter ce problème...