

Jusqu'en 1938 la copropriété en France n'a pas eu de structure légale, étant tout entière organisée par contrat, si ce n'est l'article 664 du Code civil sur la répartition des charges entre les propriétaires des étages.

La première loi française « moderne » est celle du 21 juin 1938 à caractère essentiellement supplétif qui posait le principe que les décisions les plus graves (les travaux d'embellissement) devaient être prises à l'unanimité.

La loi du 10 juillet 1965 constitue aujourd'hui encore le statut de la copropriété en France.

Quatre grands principes ont présidé à l'élaboration de cette loi :

- Etre concret en donnant des solutions imposées par la pratique,
- Apporter un grand assouplissement dans la gestion de la copropriété.
- Rendre efficace organisation de la copropriété
- Introduire les éléments d'équité en faveur des copropriétaires

Ces principes se sont traduits de la façon suivante :

- Une formulation de définitions claires et précises
- La facilitation de la gestion collective de l'immeuble
- Imposer la présence d'un syndic aux pouvoirs larges
- Etendre les pouvoirs de l'assemblée générale en distinguant différentes majorités selon la gravité des décisions à prendre, ne conservant la règle de l'unanimité que pour les hypothèses d'atteinte aux droits individuels.
- Imposer à toute copropriété l'existence d'un règlement de copropriété fixant les règles essentielles de l'immeuble : la destination et les modalités de jouissance des parties communes et des parties privatives, les modalités d'administration de l'immeuble et la répartition des charges entre les copropriétaires.
- Garantir les droits des copropriétaires contre les stipulations contractuelles abusives, notamment en déclarant impératives la majorité des dispositions du statut légal.

Principalement, la loi de 1965 a voulu créer un équilibre dans les droits et intérêts des copropriétaires d'une part et de la personne morale du syndicat des copropriétaires dont les intérêts ne correspondant pas nécessairement à l'addition des intérêts personnels de ses membres.

Il convient d'ajouter que la loi sur le statut des copropriétaires s'intègre dans un cadre beaucoup plus large d'une législation globale afférente à l'habitat : loi de 1948 sur la protection des locataires, loi du 3 janvier 1967 sur la vente en l'état futur d'achèvement, loi du 2 janvier 1970 sur la gestion des biens immobiliers d'autrui.

De la sorte par exemple nous disposons, avec la loi du 3 janvier 1967, d'un système assez complet pour garantir l'achèvement de l'immeuble sans que l'acquéreur ait à subir à l'excès la défaillance de la société promotrice ou des entreprises. De même le vendeur d'un lot de copropriété doit garantir à son acquéreur la surface vendue

Certes, depuis 1965 l'expérience a démontré que si la loi sur la copropriété était une bonne, voire une excellente loi, elle comportait des insuffisances, notamment :

- Quant à la gestion des grandes copropriétés ou, à l'opposé, quant à la gestion des copropriétés à deux ou trois membres,

Quant à l'exigence de majorités qui sont apparues trop exigeantes

Aussi la loi qui n'avait subi pratiquement aucune modification pendant 20 ans a-t-elle été réformée depuis 1985, surtout pour abaisser successivement les majorités nécessaires pour prendre les décisions.

Ce statut de la copropriété et certaines modifications qui lui ont été apportées, essentiellement les 31 décembre 1985, 22 juillet 1994 et 13 décembre 2000 (loi dite SRU) ont permis de répondre très précisément à nombre de questions qui semblent encore d'actualité par exemple au Québec :

- L'information de l'acquéreur sur le budget en cours
- Le gérant provisoire de la copropriété : lorsque le syndic est lié au promoteur ou s'il est le promoteur, il doit se faire réélire chaque année pendant les dix ans de la garantie des constructeurs pour les ouvrages réalisés
- La majorité réduite à la majorité absolue pour les décisions afférentes aux travaux d'amélioration,
- La non division des voix des copropriétaires indivis
- La transmission du procès-verbal aux copropriétaires opposants ou défaillants
- L'encadrement de la profession du gestionnaire
- La souscription des emprunts par le syndicat des copropriétaires pour la réalisation des travaux importants
- L'obligation d'assurer l'immeuble et les parties privatives
- Le traitement des copropriétés en difficulté

Même si d'autres questions demeurent d'actualité :

- L'unanimité nécessaire pour modifier un grand nombre de dispositions du règlement de copropriété
- La régularisation de la consistance de fait des parties communes et des parties privatives
- Le manque de formation, du moins à l'origine, des juges qui traitent de la copropriété

Nous devons nous réjouir de disposer ainsi d'un statut très complet et adapté.

Mais la société évolue et apparaissent de nouvelles données totalement ignorées en 1965 :

Je citerai essentiellement :

- Le droit des consommateurs qui va se traduire dans le domaine de la copropriété par la nécessité de protéger les copropriétaires (non professionnels) contre les abus des syndics (professionnels) notamment quant à la perception des honoraires pour les services qu'ils rendent à la copropriété
- Le droit de l'environnement qui contraint à la réalisation de travaux d'économie d'énergie qui doivent se faire à la fois sur les parties privatives et sur les parties communes de l'immeuble
- La santé des habitants qui se traduit notamment par la nécessité de mise aux normes des équipements collectifs, tels les ascenseurs ou encore de traiter les ouvrages communs en cas de présence d'amiante.
- La sécurité contre les agressions extérieures (aujourd'hui l'accès de l'immeuble doit être normalement fermé et exceptionnellement ouvert) ...

Enfin le parc immobilier des années 60 – 70 s'est dégradé de façon accélérée en sorte que ce n'est plus seulement l'immeuble qui est concerné mais tout un quartier si bien que les difficultés ne

relèvent plus seulement de la propriété privée mais concernent l'aménagement urbain et conduit directement à l'intervention des pouvoirs publics.

Les lois successives évoquées ci-dessus, et quelques autres ont tenu compte de cette évolution de la société, par touches successives plus ou moins réussies.

Enfin, nous avons eu la loi ALUR dont le Président CAPOULADE, co-auteur de la loi de 1965 nous dit qu'elle a mauvaise allure !

La loi sur la copropriété, jolie fille en 1965, a pris beaucoup trop de poids. Le Professeur Périnet Marquet a fait observer (Loyers et Copropriété de septembre 2015) qu'elle comportait 6.500 mots et qu'après la loi ALUR elle comprend aujourd'hui plus de 30.000 mots

Cette loi a été rédigée pour résoudre, nous devrions dire plutôt « tenter de résoudre », le sort des copropriétés en difficulté ; mais à cette occasion elle a également traité de toutes les copropriétés qu'elles soient ou non en difficulté ou en pré-difficulté. En sorte que la loi ALUR a mis sous tutelle toutes les copropriétés ...

Si nous voulons définir les différents objectifs de la loi ALUR, nous dirons que celle-ci a eu principalement pour objet :

- De limiter les pouvoirs et les honoraires des syndics
- de lutter contre le désintérêt des copropriétaires par un nouvel abaissement des majorités
- de faciliter le recouvrement des charges.
- De prévenir les difficultés à venir, notamment en instituant un fonds de réserve obligatoire de 5 % minimums du montant du budget annuel de la copropriété;
- de réformer la procédure de traitement des copropriétés en difficulté en allant d'une part jusqu'à imposer aux créanciers la remise partielle ou totale de leurs dettes et d'autre part en mettant en œuvre une procédure d'expropriation des parties communes au profit d'opérateurs qui feront payer au propriétaire des parties privatives les travaux de remise en état de ces parties communes.

Ces objectifs peuvent se comprendre pour un certain nombre d'entre eux.

Mais qu'une réforme de la loi de 1965 s'imposa en 2014 ou non, force est de constater que la loi ALUR présente un certain nombre de défauts dont on peut souhaiter à nos amis marocains ou québécois d'être préservés :

## 1° - UNE EVOLUTION QUI EST D'ABORD UNE EVOLUTION DE LA TECHNIQUE LEGISLATIVE

M RENAUD DENOIX DE SAINT MARC, membre du Conseil Constitutionnel, a écrit le guide pour l'élaboration des textes législatifs et réglementaires dont les conseils basiques sont ainsi rédigés : « Ne faire que des textes nécessaires, bien conçus, clairement écrits et juridiquement solides ».

En 1965 le législateur a rédigé un article 17 qui est ainsi écrit : « les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical »

En 2014 le législateur rédige un article 28 ainsi écrit : « après avis du maire de la commune de situation de l'immeuble et autorisation du représentant de l'État dans le département, la procédure prévue au présent article peut être également employée pour la division en volumes (...) ; si le représentant de l'État dans le département ne se prononce pas dans les deux mois, son avis est réputé favorable ».

Mieux encore : l'article 41-4, issu de la rédaction du 13 juillet 2006 sur les résidences services nous affirme toujours que les décisions relatives à la suppression des services visés à l'article 41-1 sont prises à la majorité prévue à l'article 26, et le cas échéant à celle prévue au dernier alinéa du même article ».

Pour mémoire et si j'ose dire, l'article 26 n'a plus de dernier alinéa... je veux dire n'a plus de majorité de repêchage !

Non seulement l'écriture laisse à désirer mais encore la loi devient un patchwork composé de brics et de brocs ; avec les indices A ou AA( Par exemple nous avons désormais un Article 29-1 A et un article 29-1 AA qui précèdent l'article 29-1) nous finirons bientôt par avoir une loi de 65 qui ressemblera au code général des impôts.

## 2° - UN DROIT DE LA PROPRIETE PRIVE DE SON TUTEUR NATUREL

C'est le Ministre de la Justice, Direction des Affaires civiles et du Sceau, qui exerce la tutelle sur l'ensemble du droit immobilier.

C'est au Bureau Immobilier de ce Ministère qu'incombe la tâche de préparer les textes relatifs à la propriété immobilière.

Depuis la loi SRU il apparaît clairement que ce ministre de tutelle a perdu l'initiative et même le contrôle sur la copropriété sinon sur la propriété tout entière.

Aujourd'hui le pouvoir est entre les mains du ministre du logement

Or, si le ministre de la justice est le défenseur de la propriété immobilière, le ministre du logement a une mission beaucoup plus vaste dont l'objectif principal est la défense des intérêts collectifs.

## 3° - DISPARITION DU DUALISME DE LA COPROPRIETE

La primauté de l'intérêt collectif sur l'intérêt du propriétaire met fin à l'équilibre spécifique du statut de la copropriété qui se résumait en un mot ou plutôt un oxymore : celui de copropriétaire.

Désormais le copropriétaire est d'abord un membre de la communauté et accessoirement le propriétaire d'une partie privative

## 4° - L'INTERVENTION DE LA PUISSANCE PUBLIQUE

Certes, celle-ci ne date pas de la loi ALUR, mais trouve son origine dans les dispositions de la loi de 1994.

Cette intervention a été renforcée par la loi SRU

Aujourd'hui, d'accessoire, cette intervention est devenue le ciment même du nouveau droit de la copropriété : la puissance publique est dotée des moyens d'intervention dans les copropriétés en difficulté ; en amont toute copropriété est considérée comme une future copropriété en difficulté.

D'où un ensemble de mesures destinées à prévenir cette situation ... qui pour la grande majorité des copropriétés ne se réalisera jamais.

#### 5° - L'INFANTILISATION DU COPROPRIETAIRE

Dès son acquisition le copropriétaire se trouve pris en charge malgré lui

par la multiplication des dossiers d'information dont la lecture est tellement indigeste qu'ils doivent être accompagnés d'une note de synthèse

par l'obligation de constituer un fonds de travaux dont le caractère est au demeurant plutôt symbolique ! Que sont les 5 % annuels du budget au regard de travaux lourds pouvant représenter 10 annuités de budget ?

#### 6°) ASSIMILATION DU DROIT DE LA COPROPRIETE AU DROIT DE LA CONSOMMATION

certes, le syndicat des copropriétaires n'est pas un consommateur, celui-ci se définissant comme une personne physique ; mais en qualité de non professionnel il bénéficie de protections de plus en plus importantes vis-à-vis des entreprises et surtout vis-à-vis du syndic.

Le contrat unique pour l'ensemble des syndics de France et de Navarre était-il bien nécessaire ?

#### 7°) DE NOUVELLES PROCEDURES D'EXECUTION SANS TITRE

pour assurer les ressources des copropriétés le législateur n'hésite pas à transformer de simples mesures conservatoires (l'opposition du syndicat sur le prix de vente du lot) en mesure d'exécution sans titre puisque le notaire remet les fonds au syndic à l'issue d'un délai de trois mois pour la simple raison que le copropriétaire vendeur n'a pas saisi le juge dans ce délai.

#### 8°) MULTIPLICATION DES SOURCES LEGISLATIVES

le statut de la copropriété est éparpillé et tout un pan de ce statut se trouve en fait aujourd'hui dans le livre VII du code de la construction et de l'habitation, avec des textes de droite et de gauche parfois contradictoires : comme les dispositions relatives aux soins donnés dans les résidences services permises par un texte et interdites par l'autre.

#### 9°) UN STATUT DE LA COPROPRIETE ECLATE

il n'y a plus une seule copropriété pour toute la France !

Les copropriétés à moins de 10 lots sont dispensées des fonds de travaux, article 14-2

les copropriétés à moins de 10 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces peuvent être dispensées de comptabilité en partie double

les copropriétés de 15 lots au plus à usage de logements, bureaux, commerces, peuvent donner une délégation de travaux au conseil syndical (article 25 a)

les copropriétés de 15 lots au plus à usage de logements, de bureaux ou de commerces, peuvent, dispenser le syndic professionnel d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat

Les copropriétés à destination totale autre que d'habitation, composées exclusivement de personnes morales peuvent déroger aux dispositions impératives de l'article 18 relatives aux obligations du syndic

la date d'immatriculation des copropriétés dépend du nombre de lots : 200 lots, 50 lots ...

A quand un Tronc législatif commun et des textes spécifiques aux différentes catégories de copropriétés ?

#### 10°) DES OBLIGATIONS DE PLUS EN PLUS COÛTEUSES

Alors que la situation des propriétaires se dégrade ? Le législateur impose des mesures de plus en plus coûteuses aux copropriétaires.

L'obligation de payer des travaux d'intérêt collectif dans son lot

L'obligation de réaliser les travaux d'adaptation aux handicapés dans les immeubles anciens.

L'obligation de faire un diagnostic ou un audit.

L'obligation de mise aux normes des ascenseurs.

la réalisation prochaine de travaux d'isolation de façade par l'extérieur et de toiture à l'occasion de travaux importants (Loi relative à la Transition Energétique, article 5)

#### 11°) LA CONSTRUCTION DE LA VILLE AU-DESSUS DE LA VILLE

Volonté des pouvoirs publics de faciliter la surélévation par le syndicat ou par des tiers avec un texte difficilement compréhensible (article 35).

#### 12°) UN DROIT EXPERIMENTAL ...

L'article 37-1 de la Constitution édicte que « la loi et le règlement peuvent comporter, pour un objet et une durée limités, des dispositions à caractère expérimental ».

Sans doute... mais l'expropriation – définitive - à caractère expérimental est-elle bien raisonnable ?

#### CONCLUSION

Madame JAFUELLE a écrit que le statut de la copropriété avait de l'avenir s'il ne cédait pas au consumérisme.

Le professeur GIVERDON avait tenté de dissuader le législateur de faire la part trop belle à l'interventionnisme des pouvoirs publics dans la gestion des copropriétés.

Mises en garde prématurées ou déjà tardives ?

Le droit de la copropriété n'est plus une branche du droit des contrats mais est devenu un droit autonome qui touche ou plutôt qui est touché par toutes les branches du droit privé (sociale, santé, libertés individuelles, etc.). Il est souvent au carrefour d'autres droits essentiels avec lesquels parfois il peut entrer en contradiction.

Le statut de la copropriété est devenu un statut fourre-tout concerné par tous les problèmes sociétaux : protection de l'environnement (prises électriques pour voitures ou vélos) et défense des consommateurs principalement, mais encore la santé, le tourisme, la sécurité des biens et des personnes ...

Faut-il regretter cette évolution ?

Un tel regret s'apparenterait sans doute à celui du temps des lampes à huile et peut-être que notre époque de troc et d'imprimantes à fabriquer les ersatz augure de la disparition programmée du droit de la propriété qu'elle soit ou non immobilière.

L'immeuble appartiendra-t-il un jour à tous ceux qui l'occupent sans distinguer quant à son financement, sous le contrôle d'une puissance publique omniprésente s'appuyant sur les associations de consommateurs ?

Dans l'immédiat, qu'il nous soit cependant accordé un moment de répit législatif pour assimiler ce que nous avons reçu et nous préparer à ce que nous allons recevoir en ces temps où les lois sont écrites à la vitesse des mails dans la langue des textos !