
<https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/2006/loi-enl/la-loi-enl-copropriete/>

Accueil / Analyses juridiques & Jurisprudence / Analyses juridiques / 2006 / Loi ENL / La loi ENL : copropriété

La loi ENL : copropriété

- [Etude ANIL sur l'Engagement National pour le Logement / Juillet 2006](#)

A jour au 13 juillet 2006

Frais nécessaires de recouvrement (ENL : art. 90 / loi du 10.7.65 : art. 10-1)

La loi SRU avait apporté une dérogation au principe de participation par tous les copropriétaires aux charges générales en prévoyant que les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire étaient imputables à ce seul copropriétaire.

Pour mettre fin aux divergences d'interprétation sur le type de frais concernés, il est désormais précisé que ce sont, notamment, les frais de mise en demeure, de relance, de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, ainsi que les droits et émoluments des actes d'huissier et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur.

Frais de mutation (ENL : art. 90 / loi du 10.7.65 : art. 10-1)

En copropriété, à l'occasion de la vente d'un lot, la facturation de " frais de mutation " par le syndic au seul copropriétaire vendeur est de pratique courante. Il s'agit principalement des frais correspondant aux prestations effectuées par le syndic pour l'établissement de " l'état daté ", document destiné à regrouper un ensemble de renseignements sur les charges, les procédures en cours, l'état de l'immeuble... destinés à l'information de l'acquéreur.

Mais ces frais étant prévus dans le contrat de syndic, qui ne crée de lien qu'entre le syndic et le syndicat des copropriétaires et en aucun cas entre le syndic et chacun des copropriétaires, la Cour de cassation a, à plusieurs reprises, sanctionné cette facturation. Le débiteur des frais de mutation ne pourrait être que le syndicat des copropriétaires, ce qui impliquerait une répartition du montant correspondant entre tous les copropriétaires au titre des charges générales.

Désormais, la loi prévoit expressément que les honoraires du syndic pour l'établissement de l'état daté, dont le caractère individualisé légitime que seul le copropriétaire vendeur en soit redevable, sont supportés par le seul copropriétaire vendeur.

Assouplissement de la majorité pour les travaux de sécurité (ENL : art. 91 / loi du 10.7.65 : art. 25)

Les travaux sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens sont votés à la majorité de l'article 25 (majorité des voix de tous les copropriétaires) au lieu de la majorité de l'article 26. Si les travaux de sécurité consistent en l'installation d'un dispositif de fermeture, l'assemblée générale décide à la même majorité (majorité de l'article 25) des périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. En dehors de ces périodes, la fermeture totale est décidée à la même majorité si le dispositif permet une ouverture à distance et à l'unanimité, en l'absence d'un tel dispositif.

La comptabilité (ENL : art. 92 et 94 / loi du 10.7.65 : art. 14-3)

L'entrée en vigueur des nouvelles règles comptables applicables aux syndicats de copropriétaires (règles de tenue des comptes et règles de présentation des comptes aux copropriétaires pour approbation) établies par le décret et l'arrêté du 14 mars 2005 est reportée au 1er janvier 2007. Les comptes sont tenus conformément aux nouvelles règles à partir du premier exercice comptable commençant à compter du 1er janvier 2007.

Par ailleurs, les obligations comptables des petites copropriétés sont allégées. Les copropriétés de moins de 10 lots et dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 € ne sont pas tenues à une comptabilité en partie double et peuvent donc constater leurs engagements en fin d'exercice.

Syndicats coopératifs (ENL : art. 93)

La loi prévoit la possibilité pour les syndicats coopératifs, les syndicats gérés par un syndic non professionnel et les associations syndicales libres, de constituer entre eux, même si les immeubles ne sont pas contigus ou voisins, des unions coopératives ayant pour objet de créer et de gérer des services destinés à faciliter leur gestion. Elle prévoit les modalités de fonctionnement spécifiques de ces regroupements.

Prolongation de la faculté de voter les adaptations à la majorité de l'art. 24 (ENL : art. 94 / loi SRU : art. 75)

La décision de procéder aux adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement pourra être prise à la majorité de l'article 24 jusqu'au 13 décembre 2008.

Résidences-services (ENL : art. 95 / loi du 10.7.65 : art. 41-1 à 41-5)

Les résidences-services sont désormais un type de copropriété à part avec un statut spécifique. Pour cela, il est prévu que le règlement de copropriété peut étendre l'objet d'un syndicat de copropriétaires à la fourniture aux occupants de l'immeuble, de services spécifiques, notamment de restauration, de surveillance, d'aide ou de loisirs. Les services de soins ou d'aide et d'accompagnement exclusivement liés à la personne sont en revanche antinomiques avec le statut de la copropriété et ne peuvent être fournis que par des établissements médico-sociaux.

Les services peuvent être procurés en exécution d'une convention conclue avec des tiers.

Des modalités de fonctionnement spécifiques à ces copropriétés sont prévues :

- institution obligatoire d'un conseil syndical ;
- possibilité de déléguer au conseil syndical les décisions relatives à la gestion courante de services spécifiques ;
- en l'absence de délégation, avis obligatoire du conseil syndical sur le projet de convention de services lorsque leur fourniture est assurée par un tiers et suivi du contrat.

Les charges fixes liées aux services spécifiques sont réparties sur le même modèle que les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun dans le régime de copropriété de droit commun, c'est-à-dire en fonction de l'utilité que ces services présentent à l'égard de chaque lot. Les charges de fonctionnement de ces services sont intégrées au budget prévisionnel.

Les dépenses afférentes aux prestations individualisées ne sont pas des charges de copropriété.

Des mesures visent à permettre la suppression des services :

- l'assemblée générale peut décider la suppression d'un ou de plusieurs services à la majorité des copropriétaires représentant les 2/3 des voix (majorité de l'article 26), ou lorsque la majorité des copropriétaires représentant les 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés s'est prononcée en faveur de la suppression du service à cette même majorité au cours d'une seconde assemblée ;
- si l'équilibre financier d'un ou de plusieurs services est gravement compromis, et après décision de l'assemblée générale, le juge saisi par des copropriétaires représentant 15 % au moins des voix du syndicat peut décider soit la suspension, soit la suppression de ce ou ces services.

Comme pour la plupart des articles de la loi du 10 juillet 1965, ces dispositions sont d'ordre public.