

Loi relative à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement - Mesures en copropriété

La [loi n° 2024-322 du 9 avril 2024](#) visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement est parue au JO du 10 avril.

Elle comporte plusieurs mesures impactant les copropriétés qui concernent notamment :

- La dématérialisation (notifications électroniques)
- L'emprunt collectif
- Les procédures de mandataire ad hoc et d'administration provisoire
- L'information des copropriétaires et occupants en cas d'arrêt de mise en sécurité ou d'insalubrité

D'autres mesures portent sur les copropriétés très dégradées.

L'objet de cette note est de présenter les mesures susceptibles d'impacter toutes les copropriétés.

Une seconde note présentera les mesures spécifiques aux copropriétés très dégradées.

La dématérialisation des notifications et mises en demeure (art. 38 de la loi)

Jusqu'à présent, les notifications et mises en demeure, par voie électronique, étaient conditionnées à l'accord de chacun des copropriétaires.

La loi renverse cette logique. Elle prévoit que les notifications et mises en demeure seront valablement faites par voie électronique, sans mentionner l'accord des copropriétaires (nouvelle rédaction de l'article 42-1 de la loi de 1965).

Les copropriétaires peuvent à tout moment et par tout moyen demander à recevoir les notifications et mises en demeure par voie postale.

Le syndic doit informer les copropriétaires des moyens qui s'offrent à eux pour conserver un mode d'information par voie postale.

Entrée en vigueur : immédiate, le 11 avril 2024.

L'emprunt global collectif pour le financement des travaux dans les copropriétés (art. 4 de la loi)

Tout d'abord, la loi supprime la disposition insérée par la loi de finances pour 2024 selon laquelle la majorité pour voter la souscription d'un éco-PTZ collectif était identique à celle nécessaire au vote des travaux d'économie d'énergie à financer (modif. de l'art. 26-4 de la loi de 1965).

En revanche, elle crée un **nouvel emprunt collectif pour financer les travaux** listés aux a) à e) de l'article 24 et f) de l'article 25. Il s'agit donc :

- des **travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants**
- des **travaux rendus obligatoires par la loi, un texte réglementaire ou un arrêté**
- des **travaux réalisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière**
- des **travaux d'accessibilité aux personnes handicapées n'affectant pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;**
- de la **suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;**
- des **travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre, lesquels peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur des parties privatives.**

La majorité requise pour le vote de cet emprunt souscrit au nom du syndicat des copropriétaires est identique à celle nécessaire au vote des travaux.

S'agissant de l'adhésion à l'emprunt par les copropriétaires, le principe est inversé par rapport à ce que nous connaissons jusqu'à présent : chaque copropriétaire est réputé avoir accepté de participer à l'emprunt, sauf s'il s'y oppose.

Pour refuser de participer à cet emprunt, le copropriétaire doit :

- Notifier au syndic son refus dans le délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal de l'assemblée générale
- Et verser la totalité de sa quote-part du coût des travaux dans les six mois qui suivent la notification du procès-verbal.

À défaut, le copropriétaire est tenu par l'emprunt.

Les sommes versées par les copropriétaires qui auront refusé de participer à cet emprunt entrent définitivement dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires. Elles devront être affectées sans délai par le syndic au remboursement anticipé de l'emprunt (nouvel art. 26-13 de la loi du 10 juillet 1965).

En cas de cession de lot, elles ne seront pas remboursées au vendeur. Toutefois, l'acquéreur peut consentir à verser au vendeur un montant équivalent à ces sommes en sus du prix de vente du lot.

Les informations accessibles aux établissements prêteurs

L'établissement prêteur peut consulter le fichier national recensant les informations sur les incidents de paiement caractérisés (art. L.751-1 du code de la consommation).

Sur sa demande, le syndic lui fournit les informations relatives au syndicat des copropriétaires nécessaires, suffisantes et proportionnées, afin d'apprécier la capacité du syndicat à remplir ses obligations définies par le contrat de prêt.

Les conditions de transmission de ces informations seront définies par décret.

Le cautionnement solidaire

Le syndicat des copropriétaires devra bénéficier d'un cautionnement solidaire, sans franchise et sans délai de carence pour les sommes correspondant au remboursement de l'emprunt ainsi qu'au paiement des accessoires.

Ce cautionnement est mis en œuvre après le constat de la défaillance d'un copropriétaire « bénéficiaire » (nouvel art. 26-12). La caution sera ensuite subrogée de plein droit dans l'exercice de l'hypothèque légale du syndicat des copropriétaires prévue au 3° de l'article 2402 du code civil. Les

sommes correspondant au remboursement de l'emprunt ainsi qu'au paiement des accessoires sont assimilées au paiement des charges et des travaux.

Le cautionnement solidaire est fourni par une compagnie d'assurance spécialement agréée, par un établissement de crédit, une société de financement. Désormais il peut également être fourni par le Trésor public, la Caisse des dépôts et consignations ou La Poste.

Le versement des fonds

Les fonds empruntés seront versés sur un compte bancaire dédié : ouvert au nom du syndicat et réservé à cet effet.

Ce compte pourra également servir pour le versement des subventions publiques accordées au syndicat des copropriétaires pour le financement des travaux à réaliser et pour le versement des sommes dues par les copropriétaires ayant refusé de bénéficier de cet emprunt.

Ce compte bancaire ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec un autre compte (nouvel art 26-9 de la loi du 10 juillet 1965).

Aucune mesure conservatoire ni d'exécution forcée ne peut être mise en œuvre sur les sommes portées au crédit de ce compte bancaire.

Le paiement des travaux est réalisé sur présentation des factures par le syndic à l'établissement prêteur.

Le remboursement de l'emprunt (nouvel art. 26-10 de la loi de 1965) :

Seuls les copropriétaires bénéficiant de cet emprunt sont tenus de contribuer chaque mois ou chaque trimestre, en fonction du montant pour lequel ils participent à l'emprunt selon la grille établie pour la répartition des quotes-parts de dépenses selon les principes prévus aux articles 10, 10-1 et 30 :

- à son remboursement, en capital, intérêts et frais éventuels de caution, au syndicat des copropriétaires ;
- au paiement des frais et des honoraires afférents générés par le montage et par la gestion du prêt.

En cas de mutation, la charge de la contribution au remboursement de cet emprunt est transférée aux propriétaires successifs (nouvel art. 26-11).

Le propriétaire du lot peut effectuer un remboursement anticipé en versant par anticipation au syndicat des copropriétaires les sommes dont il reste redevable au titre du remboursement de cet emprunt. Ces sommes doivent être affectées sans délai par le syndic au remboursement de l'emprunt. Le paiement échelonné sur 10 ans prévu par l'article 33 de la loi de 1965 n'est pas applicable dans le cadre cet emprunt (nouvel art. 26-14).

Dans le code de la construction et de l'habitation, un nouveau chapitre est consacré au prêt pour travaux consenti aux syndicats de copropriétaires.

Il y est notamment précisé que la durée de ce prêt sera fixée par décret en Conseil d'État (nouvel Art. L. 732-2).

Entrée en vigueur : en attente de parution des textes d'application

L'emprunt collectif souscrit par une association syndicale libre (ASL – art. 6 de la loi)
--

Les associations syndicales libres (ASL) peuvent, sous réserve des stipulations de leurs statuts et des dispositions de l'ordonnance du 1er juillet 2004, souscrire un emprunt collectif au nom du syndicat qui règle les affaires de l'association pour le financement des travaux concernant les parties communes, les équipements et les terrains ou des travaux d'intérêt collectif sur des parties privatives des immeubles qui les composent (nouvel art. 10-1 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires).

Entrée en vigueur : un décret en Conseil d'Etat précisera les conditions d'application de ce nouvel article.

Le registre des copropriétés (art. 25 de la loi)

La loi complète les informations devant figurer au registre des copropriétés (art. L.711-2 du code de la construction et de l'habitation).

Désormais, devront figurer au registre les principales données permettant :

- de connaître la situation financière de la copropriété ;
- de connaître les caractéristiques techniques des immeubles constituant la copropriété, notamment celles prévues dans les diagnostics obligatoires ;
- aux services de l'État et aux collectivités territoriales de mettre en œuvre les dispositifs de repérage et d'accompagnement des copropriétés en difficulté ;
- d'informer de l'existence d'un dépôt de plainte ou d'une condamnation sur le fondement de l'article 225-14 du code pénal pour le fait de soumettre une personne à des conditions de travail ou d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine
- d'informer de l'existence d'un dépôt de plainte ou d'une condamnation sur le fondement du nouvel article 3-4 de la loi du 6 juillet 1989 qui dispose que :
« Le fait, pour un bailleur ou tout intermédiaire, de refuser l'établissement d'un contrat conforme à l'article 3 et la délivrance d'un reçu ou d'une quittance mentionnés à l'article 21 ou de dissimuler ces obligations est puni d'un an d'emprisonnement et de 20.000 euros d'amende. Les personnes morales déclarées responsables pénalement de ce fait encourent une amende suivant les modalités prévues à l'article 131-38 du code pénal. »
- d'informer de l'existence d'un dépôt de plainte ou d'une condamnation sur le fondement d'un refus d'une autorisation préalable de mise en location d'un logement (art. L.635-3 du CCH) si le syndic en a connaissance.

Entrée en vigueur : la nouvelle rédaction de l'article L 711-2 du CCH entre en vigueur le 11 avril. Toutefois, la publication d'un décret d'application est probable.

Le diagnostic structurel de l'immeuble (art. 27 de la loi)

La loi crée un nouveau diagnostic : le diagnostic structurel de l'immeuble.

Le nouvel article L.126-6-1 du code de la construction et de l'habitation prévoit que la commune peut définir des secteurs dans lesquels tout bâtiment d'habitation collectif doit faire l'objet d'un diagnostic structurel du bâtiment

- à l'expiration d'un délai de quinze ans à compter de la réception des travaux de construction du bâtiment
- et au moins une fois tous les dix ans.

Ce diagnostic inclura une description des désordres observés qui portent atteinte à sa solidité et évaluant les risques qu'ils présentent pour la sécurité des occupants et celle des tiers.

Peuvent entrer dans le périmètre des secteurs :

- des zones caractérisées par une proportion importante d'habitat dégradé ;
- des zones présentant une concentration importante d'habitat ancien, dans lesquelles les bâtiments sont susceptibles de présenter des fragilités structurelles du fait notamment de leur époque de construction, de leurs caractéristiques techniques et architecturales, des matériaux de construction employés ou de l'état des sols.

Les périmètres des secteurs concernés seront indiqués sur un ou plusieurs documents graphiques annexés au plan local d'urbanisme, au document d'urbanisme en tenant lieu ou à la carte communale.

Ce diagnostic sera élaboré par une personne qui justifiera de compétences et de garanties définies par décret en Conseil d'État. Cette personne sera tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.

Pour les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation en copropriété, l'obligation de réaliser un diagnostic structurel de l'immeuble sera satisfaite par l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux.

La personne ayant élaboré le projet de plan pluriannuel de travaux devra justifier des compétences et garanties définies par décret en Conseil d'État.

Le propriétaire de l'immeuble ou le syndic transmettra le diagnostic ou le projet de plan pluriannuel de travaux à la commune.

À défaut de transmission du diagnostic ou du projet de plan pluriannuel de travaux, le maire pourra, dans le cadre de l'exercice de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, demander au propriétaire ou au syndic de le lui produire.

À défaut de transmission dans un délai d'un mois à compter de la notification de la demande, le maire pourra faire réaliser d'office le diagnostic en lieu et place du propriétaire ou du syndicat des copropriétaires et à ses frais.

Entrée en vigueur : un décret en Conseil d'État déterminera les conditions d'application de ce nouveau diagnostic.

S'agissant du **Diagnostic Technique Global (DTG)**, il est désormais précisé qu'il comporte un état technique des équipements communs, en sus de celui de l'immeuble, au regard des obligations légales et réglementaires (modification de l'article L.731-1 du code de la construction et de l'habitation).

Entrée en vigueur : la nouvelle rédaction de l'article L 731-1 du CCH entre en vigueur le 11 avril.

L'assemblée générale demandée par le président du conseil syndical (art 38 de la loi)

Lorsque le président du conseil syndical demande au syndic de convoquer une assemblée générale, le syndic doit la convoquer dans un délai de deux mois à compter de la première présentation de la lettre recommandée.

À défaut, le président du conseil syndical est habilité à la convoquer (art. 18 de la loi de 1965 modifié).

Entrée en vigueur : immédiate, 11 avril.

Les travaux d'économie d'énergie (art. 40 de la loi)

1/ Travaux d'isolation thermique des toitures réalisés par un copropriétaire à ses frais (nouvel art. 25-2-1 de la loi de 1965)

La loi prévoit qu'un ou plusieurs copropriétaires peuvent faire réaliser, à leurs frais, des travaux d'isolation thermique de la toiture ou du plancher qui affecteront les parties communes de l'immeuble.

Ces travaux ne doivent pas porter atteinte à la structure de l'immeuble, à ses éléments d'équipements essentiels, à sa sécurité, à sa salubrité, aux modalités de jouissance des parties privatives d'autres copropriétaires ou faire l'objet d'une programmation dans le cadre du plan pluriannuel de travaux adopté par le syndicat des copropriétaires.

À cette fin, le ou les copropriétaires notifient au syndic une demande d'inscription à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale d'un projet de résolution, accompagnée d'un descriptif des travaux envisagés.

L'assemblée peut autoriser la réalisation de ces travaux à la majorité des voix des copropriétaires (art. 25 et art. 25-1)

La convocation d'une éventuelle nouvelle assemblée générale est aux frais des seuls copropriétaires demandeurs.

Jusqu'à la réception des travaux, le ou les copropriétaires demandeurs exercent les pouvoirs du maître d'ouvrage et en assument sa responsabilité (nouvel art. 25-2-1).

Entrée en vigueur : immédiate, le 11 avril.

2/ Passerelle de l'article 25-1 : le retour de la deuxième assemblée générale

La loi rétablit la deuxième assemblée générale anciennement prévue par l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 mais uniquement pour les travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre prévus à l'article 25 f).

Lorsque le projet de résolution a pour objet la réalisation de travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre et qu'il n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans un délai de trois mois sur un projet identique, peut statuer à la majorité prévue à l'article 24.

Entrée en vigueur : immédiate, le 11 avril.

<p style="text-align: center;">Les mesures relatives à la procédure de mandataire ad hoc et à l'administration provisoire (articles 17 et 18)</p>
--

La loi veut faciliter l'ouverture de la procédure de mandataire ad hoc.

Pour rappel, l'article 29-1 A de la loi de 1965 dispose que notamment que :

« Lorsqu'à la clôture des comptes, les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 et 14-2-1, le syndic en informe le conseil syndical et saisit sur requête le juge d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc.

Pour les copropriétés de plus de 200 lots, le pourcentage des impayés déclenchant la saisine est fixé à 15 %. »

Le projet de loi crée une autre cause de l'ouverture de cette procédure : l'absence de vote par l'AG sur l'approbation des comptes depuis au moins 2 ans.

Entrée en vigueur : immédiate, le 11 avril.

En ce qui concerne l'administration provisoire, la loi prévoit que le président du tribunal judiciaire pourra imputer tout ou partie des frais de cette procédure au syndic, si ce dernier n'a pas saisi le juge d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc alors que les conditions étaient remplies. Pour cela, il doit procéder au préalable à une audition du syndic et du conseil syndical.

La décision du juge sera également fondée sur le rapport de l'administrateur provisoire (modification de l'art. 29-1 de la loi de 1965).

Entrée en vigueur : immédiate, le 11 avril.

Par ailleurs, l'article 29-3 de la loi du 10 juillet 1965 est complété afin de préciser que n'est pas recevable la procédure d'exécution, de quelque nature qu'elle soit, sur les sommes versées à la Caisse des dépôts et consignations par l'administrateur provisoire.

Entrée en vigueur : cette disposition est applicable aux procédures d'exécution engagées après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Le syndic d'intérêt collectif (art. 20 de la loi)

La loi crée la notion de **syndic d'intérêt collectif** (nouvel art 18-3 de la loi de 1965).

L'agrément de syndic d'intérêt collectif atteste de la compétence du syndic pour intervenir dans les copropriétés faisant l'objet des procédures avec un mandataire ad hoc (art. 29-1 A) ou avec un administrateur provisoire (art. 29-1).

Le syndic d'intérêt collectif est présumé compétent pour gérer les copropriétés pour lesquelles un mandataire ad hoc a été désigné.

Il peut également, à la demande d'un administrateur provisoire, assister ledit administrateur dans ses fonctions de gestion.

L'agrément est délivré par le préfet pour une durée de cinq ans, au regard notamment de la capacité et des compétences du syndic à accomplir ses missions.

Le préfet transmet la liste des syndicats d'intérêt collectif au Conseil national des administrateurs judiciaires et des mandataires judiciaires.

Les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte peuvent également se voir reconnaître de plein droit la qualité de syndic d'intérêt collectif, sans se soumettre à la procédure d'agrément.

Entrée en vigueur : un décret déterminera les modalités d'application de ce nouvel article.

L'information des copropriétaires, occupants et acquéreurs en cas d'arrêt de mise en sécurité ou d'insalubrité (art. 34 de la loi)

La loi formalise l'obligation qu'a le syndic d'informer les copropriétaires et occupants sur l'état de l'immeuble lorsqu'il fait l'objet d'une procédure relevant de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles (modification de l'article 18 de la loi de 1965).

Entrée en vigueur : immédiate, le 11 avril.

Les arrêtés de mise en sécurité, portant sur l'insalubrité de l'immeuble devront être joints au Dossier de diagnostic technique en cas de vente d'un lot (DDT fourni par le vendeur en application de l'article L. 271-4 du code de de la construction et de l'habitation).

Entrée en vigueur : immédiate, le 11 avril.

Immeuble faisant l'objet d'une procédure de police de sécurité (art. 37 de la loi)

Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une procédure relevant de l'exercice de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, le signataire de l'arrêté est destinataire du procès-verbal de l'assemblée générale à laquelle il peut assister ou se faire représenter et formuler des observations sur les questions inscrites à l'ordre du jour (nouvel art. 29-16 de la loi de 1965).

Entrée en vigueur : immédiate, le 11 avril.