

MINISTERE DE LA JUSTICE

COMMISSION RELATIVE A LA COPROPRIÉTÉ

Recommandation n° 8 relative aux appels de fonds
que le syndic peut exiger des copropriétaires

Le 7 janvier 2008

LA COMMISSION,

Vu les articles 14-1, 14-2 , 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, 35, 35-1, 35-2, 36, 37 et 45-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour son application;

Considérant que l'article 14-1 de la loi de 1965 précise :

« Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent. Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes. La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale ».

Considérant que l'article 14-2 de ladite loi précise :

*« Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses pour travaux dont la liste sera fixée par décret en Conseil d'Etat.
Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale ».*

Considérant que l'article 35 du décret du 17 mars 1967 dispose:

« Le syndic peut exiger le versement :

- 1° De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1/6 du montant du budget prévisionnel ;*
- 2° Des provisions du budget prévisionnel prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;*
- 3° Des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du présent décret ;*
- 4° Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;*
- 5° Des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 ».*

Considérant que l'article 35-1 du même décret précise :

«L'assemblée générale décide, s'il y a lieu, du placement des fonds recueillis et de l'affectation des intérêts produits par ce placement ».

Considérant que l'article 35-2 du même décret précise :

« Pour l'exécution du budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la loi, un avis indiquant le montant de la provision exigible.

Pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la décision d'assemblée générale, un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense ».

Considérant que l'article 36 du même décret précise :

« Sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, les sommes dues au titre de l'article 35 portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant ».

Considérant que l'article 37 du même décret précise :

«Lorsqu'on cas d'urgence le syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale.

Par dérogation aux dispositions de l'article 35 ci-dessus, il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, s'il en existe un, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux ».

Considérant que l'article 45-1 du même décret précise :

« Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part. L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires. Au sens et pour l'application des règles comptables du syndicat :

- sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat ;

-sont nommés avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux. Les avances sont remboursables ».

1 - Règles générales

La Commission rappelle :

- que le syndic, représentant légal du syndicat, est chargé de l'exécution des décisions de l'assemblée générale et d'acquitter, au nom de ce dernier, toutes les dépenses nécessaires à l'administration et à l'entretien de l'immeuble ;

- qu'au sens et pour l'application de l'annexe 3 du décret du 14 mars 2005, l'année N doit s'entendre comme étant l'année dont les comptes sont proposés à l'approbation de l'assemblée générale ; celle-ci se tient au cours de l'année N+1 et vote dans les six mois de la clôture de l'exercice de l'année N le budget prévisionnel de l'année N+2 ;

- que la trésorerie du syndicat est assurée par les versements effectués au syndic, es qualités, par les copropriétaires ; qu'à cet effet l'article 35 du décret de 1967 prévoit cinq types de versements, et que les articles 37, alinéa 2 et 45-1 en instaurent chacun un autre ;

- que cette liste prévue par les textes est limitative;

- que les provisions sont, comme le précise l'article 45-1, les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat ;

- que les avances sont, conformément au même article, des fonds destinés par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux et que ces avances sont remboursables ;

- que, en ce qui concerne les sommes dues, le règlement de copropriété peut dispenser les copropriétaires de payer un intérêt mais que, l'article 36 étant d'ordre public, le règlement ne pourrait fixer un taux différent du taux légal, supérieur ou inférieur ;

- que la mise en demeure fait courir les intérêts de retard ;
- que l'assemblée générale décide, s'il y a lieu, à la majorité de l'article 24 de la loi, du placement des fonds recueillis et de l'affectation des intérêts produits par ce placement;

La Commission recommande aux syndicats :

- de ne procéder qu'aux types d'appels de fonds prévus par les articles 35, 37 et 45-1 du décret et selon les modalités, détaillées *infra*, prévues par ces textes ;
- de ne procéder à aucune avance de fonds pour le compte du syndicat des copropriétaires.

II - Règles propres à chaque type d'appel de fonds

1. - Provisions du budget provisionnel

La Commission rappelle :

- que conformément à l'article 26 du décret du 17 mars 1967, le conseil syndical contrôle l'élaboration du budget provisionnel dont il suit l'exécution avec son vote par l'assemblée générale ;
- que les provisions du budget provisionnel ne peuvent concerner que les dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble ;
- que les travaux de maintenance sont ainsi définis à l'article 45 du décret :

« Les travaux de maintenance sont les travaux d'entretien courant, exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun ; ils comprennent les menues réparations.

Sont assimilés à des travaux de maintenance les travaux de remplacement d'éléments d'équipement communs, tels que ceux de la chaudière ou de l'ascenseur, lorsque le prix de ce remplacement est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien y afférent.

Sont aussi assimilées à des travaux de maintenance les vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs»;

- que ces provisions sont en principe appelées en quatre fractions égales, exigibles le premier jour de chaque trimestre ;
- que l'assemblée générale peut décider de modalités d'appel différentes, sans toutefois remettre en cause le principe de l'exigibilité de l'appel au premier jour de la période de référence ; que, dès lors, des fractions inégales et une périodicité non trimestrielle mais, par exemple mensuelle, peut être choisie ;
- que toutefois, si le budget provisionnel n'a pas pu être voté avant le commencement de l'exercice (qui le concerne), le syndic peut, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget provisionnel voté pour l'exercice antérieur. La procédure prévue à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas à cette situation ;
- que le syndic doit adresser à chaque copropriétaire par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la loi et en rappelant cette date, un avis indiquant le montant de la somme exigible ;
- qu'à défaut de paiement d'une provision à sa date d'exigibilité, si la mise en demeure faite au copropriétaire défaillant n'est pas suivie d'effet dans un délai de 30 jours à compter du lendemain du

jour de la première présentation, à son domicile, de la lettre recommandée, les autres provisions non encore échues de l'année deviennent immédiatement exigibles ;

La Commission recommande aux syndics :

- de soumettre à l'ordre du jour de l'assemblée générale la décision de choisir des modalités d'appels de fonds relatives à la période concernée et à leur quantum sans modifier la date d'exigibilité au premier jour de la période choisie différentes de celles prévues à l'article 14-1 de la loi, s'ils estiment celles-ci opportunes ;
- d'exiger des copropriétaires, aux échéances fixées, les versements nécessaires à l'exécution du budget prévisionnel, en respectant la procédure prévue à l'article 35-2 alinéa 1 du décret ;
- d'envoyer avec diligence, en cas de non paiement, la mise en demeure prévue par l'article 19-2 de la loi ;
- de saisir sans délai le Président du Tribunal de Grande Instance statuant comme en matière de référé, en cas de mise en demeure infructueuse à l'expiration d'un délai de trente jours, conformément à l'article 19-2 de la loi.

2. Provisions hors budget prévisionnel

La Commission rappelle :

- que les provisions hors budget ne peuvent concerner que les travaux ou opérations exceptionnelles mentionnés à l'article 44 du décret de 1967, soit celles afférentes :

- 1° Aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ;
- 2° Aux travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;
- 3° Aux travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;
- 4° Aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;
- 5° Et, d'une manière générale, aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble ;

- que la date d'appel et le montant de chacune de ces provisions doivent être fixés, lors de chaque engagement de dépense, par l'assemblée générale ;

- que, préalablement à chaque date d'exigibilité fixée par l'assemblée générale, le syndic doit adresser à chaque copropriétaire, un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense, conformément à l'article 35-2 du décret ;

- que ces provisions ne bénéficient pas de la procédure prévue à l'article 19-2 de la loi.

La Commission recommande aux syndics :

- d'établir et de faire voter, par l'assemblée générale, lors de la décision d'engager une dépense hors budget, un échéancier précis des provisions envisagées tenant compte de la date de la signature du marché, de son exécution et de son achèvement ;

- d'effectuer l'appel des fonds en respectant la procédure prévue à l'article 35-2 du décret.

3. Provisions relatives à des travaux urgents (article 37 du décret de 1967)

La Commission rappelle :

- que les provisions relatives aux travaux urgents n'obéissent pas aux règles applicables aux provisions du budget prévisionnel ou hors budget prévisionnel ;

- que les travaux urgents doivent être interprétés restrictivement et ne comprennent que ceux qui sont immédiatement indispensables pour faire faire cesser une atteinte à l'immeuble ou à sa destination ou pour prévenir une telle atteinte si celle-ci est imminente et d'une façon générale de pourvoir à la sauvegarde de l'immeuble ;
- que le syndic peut, dans cette hypothèse, après avoir pris l'avis du conseil syndical si celui-ci existe, appeler une provision égale au tiers du devis des travaux commandés, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement.

La Commission recommande aux syndicats:

- de n'appeler la provision d'un tiers prévue à l'article 37 al 2 du décret qu'en cas de travaux véritablement urgents et qu'après avoir sollicité l'avis du Conseil syndical ;
- de convoquer immédiatement l'assemblée générale, conformément à la procédure prévue aux articles 9 al 2 et 37 al 2 du décret, afin d'éviter selon la jurisprudence de conserver la dépense à leur charge ;

4. Avances constituant la réserve prévue au règlement de copropriété

La Commission rappelle:

- que cette avance (à savoir la réserve prévue au règlement de copropriété) remplace l'avance de trésorerie permanente prévue par l'ancienne réglementation ;
- que, comme par le passé, et malgré les termes de l'article 35-1° du décret, elle peut être instituée par l'assemblée générale à la majorité de l'article 26 de la loi s'agissant d'une dérogation au règlement de copropriété ;
- que son montant ne peut, en toute hypothèse, excéder 1/6 du budget prévisionnel.

La Commission recommande aux syndicats et aux rédacteurs des règlements de copropriété :

- de fixer le montant de la réserve en pourcentage du budget prévisionnel en respectant la limite de 1/6 imposée par la loi.

5. Avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale

La Commission rappelle:

- qu'il est souhaitable que l'assemblée générale établisse un plan pluriannuel de travaux ;
- que ce plan pluriannuel doit nécessairement comprendre un échéancier ;
- que pour le financement des travaux compris dans le plan pluriannuel de travaux, le syndic ne peut recourir qu'à des avances, à moins qu'il n'y soit d'ores et déjà satisfait par des provisions hors budget prévisionnel ou par des emprunts.

6. Avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

La Commission rappelle :

- que le syndic est chargé de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des avances en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun;
- que ces avances ne peuvent porter que sur des travaux susceptibles d'être nécessaires dans les trois ans à venir et non encore décidés par l'assemblée générale;

- que la décision relative à l'éventuelle création de ces avances relève de la majorité de l'article 25.

7. Appels de fonds nécessités par la carence de certains copropriétaires

La Commission rappelle :

- que le syndicat peut demander des avances aux copropriétaires pour faire face à un manque justifié de trésorerie temporaire ;

- que les sommes estimées définitivement perdues par l'assemblée générale et qui constituent des créances irrécouvrables sont considérées comme des charges par l'article 4 du décret du 14 mars 2005 et sont supportées, au moins temporairement, par les autres copropriétaires ;

- que ces avances sont préalablement décidées par l'assemblée générale statuant à la majorité de l'article 24 de la loi.

Cette Recommandation annule et remplace la précédente recommandation numéro huit.