

A LA UNE

DIU202k1 **Réforme de la copropriété : renforcement des diagnostics et facilitation des travaux**

- L. n° 2024-322, 9 avr. 2024, visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement

Tenant davantage, de l'aveu de ses auteurs, de la boîte à outils que d'un grand texte, la loi du 9 avril 2024 comporte des apports techniques notables qui s'articulent autour de deux finalités jumelles : la prévention des difficultés et la réhabilitation des immeubles dégradés.

La loi vise tout d'abord à améliorer l'information des autorités publiques sur l'état des immeubles. À cette fin, elle permet aux communes d'exiger la production d'un diagnostic structurel d'un bâtiment d'habitation collectif ancien situé dans des zones ayant une proportion importante d'habitat dégradé ou ancien (CCH, art. L. 126-6-1), cette obligation pouvant, pour les immeubles en copropriété, être remplie par l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux. Par ailleurs, le signataire d'un arrêté de police visant l'immeuble doit désormais être destinataire du procès-verbal de l'assemblée générale, à laquelle il peut participer et formuler des observations sur les questions inscrites à l'ordre du jour (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 29-16).

Le texte vise ensuite à prévenir la dégradation du bâti en facilitant la réalisation de travaux. À cet effet, est créé un emprunt global dont la souscription, par le syndicat, est adoptée à la même majorité que celle prévue pour le vote des travaux collectifs qu'il est destiné à financer. À la différence des autres formes d'emprunt existantes, tous les copropriétaires sont légalement réputés y adhérer. Celui qui refuse d'y participer doit notifier au syndic son refus et verser dans les six mois sa quote-part (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 24-4, III). Est également instituée la faculté pour un copropriétaire, après autorisation de l'assemblée, d'effectuer à ses frais des travaux d'isolation thermique de la toiture ou du plancher affectant les parties communes (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 25-2-1). Enfin, est établie, pour les seuls travaux d'économie d'énergie, une passerelle de majorité permettant à une nouvelle assemblée de statuer à la majorité simple sur des projets n'ayant pas recueilli, lors du premier vote, le tiers des voix de tous les copropriétaires (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 25-1, al. 2).

S'agissant du redressement des syndicats en difficulté, outre une refonte des opérations d'aménagement stratégiques tendant à faciliter les scissions par voie judiciaire des grands ensembles, le texte réforme à la marge les procédures relevant du statut de la copropriété, notamment en créant un agrément de syndic d'intérêt collectif, en incitant au recours au mandat *ad hoc*, en facilitant le retrait d'une union de syndicats ou encore en prévoyant l'insaisissabilité des fonds détenus par l'administrateur provisoire.

Par ailleurs, plusieurs modifications sans rapport direct avec l'objet de la loi sont à souligner. Les modalités de convocation de l'assemblée ont été précisées en cas de résiliation du contrat de syndic à l'initiative du conseil syndical. Le syndic peut désormais procéder, sans autorisation judiciaire préalable, à des mesures conservatoires en cas d'impayés de provisions. Surtout, a été posé un principe d'une réalisation par voie électronique des notifications exigées par le statut, les copropriétaires pouvant cependant demander à continuer de recevoir les notifications et les mises en demeure par voie postale (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 42-1). Enfin, la loi procède à la ratification de plusieurs ordonnances, dont l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis.

Guilhem Gil, maître de conférences à Aix-Marseille université, LDINPP (UR 3786)

SOMMAIRE

► CONTRATS

- Requalification d'un bail en l'état futur d'achèvement en marché public. Quelle conséquence ? 2

► COPROPRIÉTÉ

- Office du juge en cas d'annulation de la répartition des charges 2

► DOMAINE PUBLIC

- Indemnité d'occupation irrégulière du domaine public : quel point de départ de la prescription ? 3

► DROIT PÉNAL

- Détournement d'immeuble et abus de confiance 3

► FISCALITÉ

- Aucune imposition ne peut frapper les associés passibles de l'IS d'une société de personnes lorsqu'elle lève l'option d'achat de l'immeuble pris en crédit-bail 4

► PROCÉDURE

- Compétence juridictionnelle pour l'action directe d'un sous-traitant contre un maître d'ouvrage délégué 4

► RESPONSABILITÉ

- Date d'appréciation de la responsabilité du géomètre-expert : le contrat rien que le contrat... 5

► RURAL

- Contentieux du trouble anormal de voisinage : protection de l'activité agricole 5

► SOCIÉTÉS

- Confirmation de l'occupation sans droit ni titre d'un immeuble appartenant à une SCI par un associé 6

► URBANISME

- La liberté contractuelle contrainte par la fixation d'une « zone de projet urbain partenarial » 6
- Démolition d'un ouvrage malgré l'autorisation d'exploiter à la suite de l'annulation du permis de construire 7
- Loi Littoral et agrandissement d'une construction : exigence de caractère limité et proportionné 7

Directeurs scientifiques :

Jean-Louis Bergel, Sophie Lambert
Laetitia Tranchant

Directrice de la publication : Emmanuelle Filiberti

Responsable de rédaction : Gaëlle Guérin

Conseil scientifique : Jérôme Trémeau,
Béatrice Vial-Pedroletti - Rédigé par le GREDIAUC
EA 3786 Aix-Marseille université