

NOUVELLE-CALEDONIE

Conseil Economique et Social

Nouméa, le 31 juillet 2003

Vœu n°04/2003

relatif à la réglementation de la copropriété en Nouvelle-Calédonie



Le Conseil Economique et Social de la Nouvelle-Calédonie, conformément à l'article 155 de la loi organique n° 99-209 du 19 mars 1999 relative à la Nouvelle-Calédonie,

Vu la délibération n° 03/CP du 05 novembre 1999 portant organisation et fonctionnement du Conseil Economique et Social de la Nouvelle-Calédonie,

Vu la délibération n° 1-CES/2000 du 07 mars 2000 portant Règlement Intérieur du Conseil Economique et Social,

Vu l'autosaisine en date du 19 mai 2003 de la Commission du Développement Economique, de la Fiscalité et du Budget et de la Commission de l'Aménagement, des Infrastructures, des Transports et du Cadre de Vie, *relative à la réglementation de la copropriété en Nouvelle-Calédonie*,

Vu l'avis du Bureau en date du 29 juillet 2003,

a adopté lors de la Séance Plénière en date du 31 juillet 2003, les dispositions dont la teneur suit :

I / CONTEXTE DE LA COPROPRIETE

- Le régime juridique de la copropriété, institué par la loi du 10 juillet 1965 présente l'originalité suivante : chaque copropriétaire est détenteur de parties privatives qu'il peut occuper ou mettre en location, et de parties communes dont il partage la jouissance et la gestion avec les autres copropriétaires. Ces derniers mandatent un syndic pour la gestion et l'administration de la copropriété et désignent parmi eux les membres du syndicat des copropriétaires chargé de contrôler la gestion du syndic.

- En Nouvelle-Calédonie, environ 800 à 900 logements sont placés sous le régime de la copropriété. Ce parc d'immeubles, hétéroclite dans sa composition, son âge et la qualité de son bâti, le type d'urbanisation et sa localisation...l'est tout autant dans son occupation et sa désignation, résidence principale, secondaire ou de loisir. Cette diversité entraîne une variété de situations dont certaines justifient l'intervention des pouvoirs publics tant les conditions de vie des occupants sont désastreuses. Certains immeubles dans lesquels le paiement des charges n'est plus assuré vont jusqu'à présenter des signes évidents d'insalubrité.

- En Métropole, le régime de la copropriété a connu de grands bouleversements législatifs. Tout d'abord en 1985, pour tenir compte des problèmes que la mise en application concrète d'un texte législatif fait indéniablement émerger au fil du temps. Plus tard, avec l'apparition de difficultés plus profondes que pouvaient connaître certaines copropriétés, la loi du 21 juillet 1994 a permis l'adoption de mesures en faveur des « copropriétaires en difficultés ». Cette loi privilégiant la collectivité sur l'individu a marqué une rupture juridique avec la loi de 1965.

- A partir de cette période, le problème des copropriétaires a occupé une place de plus en plus grande dans la politique du logement et de la ville. La préoccupation croissante des pouvoirs publics nationaux et régionaux s'est traduite par des interventions au sein de ce parc d'habitat privé pour soutenir les copropriétaires en difficultés, favoriser l'entretien des logements et des immeubles, engager des actions de réhabilitation. Enfin, face à la dégradation de certains ensembles immobiliers, la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi SRU, a consacré une part importante de ces dispositions au traitement des copropriétés dégradées.

- Or la réglementation actuellement applicable en Nouvelle-Calédonie est incomplète et soulève de nombreuses difficultés dans la gestion quotidienne de ces copropriétés, eu égard à des extensions partielles de textes contribuant ainsi à instaurer une insécurité juridique en la matière.

II / LA COPROPRIETE : UN SYSTEME JURIDIQUE

A) Définitions

- **Le Conseil Economique et Social rappelle** qu'il est nécessaire de différencier les notions suivantes :

- ⇒ **la copropriété** : est la mise en œuvre du droit de propriété supposant une pluralité de propriétaires qui bénéficient, sur un même bien, de droits concurrents, chacun étant titulaire d'une quote-part,

- ⇒ **le syndicat de copropriétaires** : est un organe doté de la personnalité morale composé de l'ensemble des copropriétaires d'un immeuble bâti et tenu à la conservation de l'immeuble et de l'administration des parties communes,

⇒ **le syndic de copropriété** : est un organe représentant le syndicat de copropriétaires nommé par l'assemblée générale pour une durée de trois ans avec pour mission notamment d'exécuter les décisions du syndicat et d'effectuer l'administration courante de l'immeuble.

■ **Le Conseil Economique et Social précise** que la profession d'agents immobiliers est réglementée en Nouvelle-Calédonie, ces derniers étant dotés d'une carte professionnelle pour l'exercice de leurs fonctions (délibération n°25-98/APS du 23 avril 1998 concernant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, modifiée par la délibération n°311-98/BAPS du 4 août 1998).

B) Etat des lieux

■ **Le Conseil Economique et Social observe** que la vente d'un seul logement, dans un immeuble appartenant à un propriétaire unique, fait passer la totalité de l'immeuble sous le régime de la copropriété. Un immeuble qui se construit est généralement voué à être régi par le droit de la copropriété. De même lors d'un partage successoral, les héritiers créent une copropriété pour vendre plus facilement les logements. Ainsi peuvent naître des copropriétés pour l'organisation de la propriété d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles bâtis.

■ Par ailleurs, **l'Institution rappelle** que certaines parties d'un immeuble sont la propriété de l'ensemble des copropriétaires et destinées à l'usage de tous. D'autres parties appartiennent à chaque copropriétaire et sont réservées à son usage exclusif. La propriété d'un immeuble en copropriété est donc répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes évaluée en tantièmes.

■ **Le Conseil Economique et Social note** que ce mode de propriété met en relation des copropriétaires réunis en un syndicat élu et le syndic professionnel ou bénévole mandaté pour assurer la gestion de la copropriété. Le syndicat des copropriétaires n'est pas propriétaire de l'immeuble ni même des parties communes ; il gère les fonds avancés par les copropriétaires et règle les dettes liées aux dépenses communes.

■ De ce fait, **le Conseil Economique et Social signale** que les textes régissant le fonctionnement de la copropriété sont peu nombreux. Il s'agit en premier lieu de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 auxquels des modifications ont été apportées principalement par la loi du 31 décembre 1985, celle du 21 juillet 1994 relative à l'habitat, et enfin la loi du 31 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

■ **Le Conseil Economique et Social constate** que les dispositions réglementaires métropolitaines sont partiellement applicables en Nouvelle-Calédonie, eu égard à la spécificité législative à étendre un texte de loi dans une collectivité d'outre-mer. **L'Institution relève** qu'au niveau de la réglementation de la copropriété seuls la loi de 1965, son décret d'application de 1967 et certaines dispositions de la loi de 1994 sont en vigueur en Nouvelle-

Calédonie, créant ainsi une instabilité juridique face à une urbanisation galopante.

- **Le Conseil Economique et Social considère** en conséquence que cette évolution mérite d'être accompagnée, réglementée, tout en tenant compte des spécificités et des compétences de la Nouvelle-Calédonie dans ce domaine.

- **L'Institution remarque** que l'extension de certains de ces textes est nécessaire telle que : l'article 34-4 de la loi de 1994 modifiant l'article 20 de la loi de 1965 qui permet au syndicat de copropriétaires de mettre à la charge du notaire l'information concernant la vente et que l'opposition faite par le syndicat vaut au profit du syndicat la mise en œuvre du privilège spécial qui lui est reconnu par la même loi.

- Concernant la loi du 13 décembre 2000, **le Conseil Economique et Social souligne** les apports suivants :

1. les copropriétaires doivent voter un budget prévisionnel,
2. les comptes doivent être bien présentés,
3. le syndicat doit ouvrir un compte bancaire séparé,
4. il doit établir un carnet d'entretien,
5. les frais de recouvrement d'impayés sont à la charge du débiteur,
6. les règles de majorités sont modifiées aux votes des assemblées générales,
7. les travaux et contrats doivent faire l'objet d'une mise en concurrence,
8. le règlement de copropriété doit être conforme à la loi.

- Néanmoins, **il spécifie** que l'article 74 de cette loi n'a pas lieu d'être étendu puisqu'il concerne le code de la construction et de l'habitation, non applicable en Nouvelle-Calédonie. Concernant l'article 76 de la dite loi, **il note** une éventuelle source de litiges puisque la méthode de calcul des quotes-parts de parties communes n'est pas mathématique mais résulte de différents éléments à prendre en considération. Il n'est donc pas souhaitable d'avoir à introduire ces méthodes de calcul dans les actes.

- **Le Conseil Economique et Social estime souhaitable** l'extension de l'article 79 à l'exception du dernier membre de phrase " ainsi que du diagnostic...", à contrario des articles 80 et 82 qui ne peuvent être étendus, puisque l'article L111-6-2 n'est pas applicable en Nouvelle-Calédonie.

III / PROPOSITIONS

- **Le Conseil Economique et Social conscient de l'intérêt que présente la copropriété dans la politique du logement et de la ville recommande** l'extension parmi les textes suivants, des articles ayant trait à la copropriété, non applicables actuellement en Nouvelle-Calédonie,

- **L'Institution souligne** d'une part que ces extensions protègent à la fois les copropriétaires et les syndics, et d'autre part qu'elles n'entraînent aucune pression fiscale supplémentaire.

A) Partie législative : modifications de la loi de 1965

- la loi n°94-624 du 21/07/94 dite loi sur l'habitat, partiellement étendue à la Nouvelle-Calédonie par l'ordonnance n°98-774 du 02/09/98 hormis son article 34-IV.
- la loi n°95-73 du 21/01/95, loi d'orientation et de programmation relative à la sécurité, ajoute un alinéa à l'article 25.
- la loi n°96-987 du 14/11/96 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville, créé un nouvel article (16-2) concernant l'expropriation des parties communes ou privatives de l'immeuble en copropriété.
- la loi n°96-1236 du 30/12/96 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie, ajoute un alinéa 1 à l'article 25.
- la loi n°2000-1208 du 13/12/00 dite loi SRU relative à la solidarité et au renouvellement urbain apporte des modifications considérables du fonctionnement de la copropriété dans ses articles 75 à 81.

B) Partie réglementaire :

- le décret n°86-768 du 09/06/86 complète la loi du 31/12/85 (elle-même en vigueur sur le territoire) modifie les articles 9, 11, 14, 22, 26, 28, 29, 33, 34, 43, 46, 47, 48 et abroge l'article 23.
- le décret n°95-162 du 15/02/95 instaure les articles 5-1 à 5-2 sur l'opposition du syndic, ainsi que les articles 62-1 à 62-14 sur les copropriétés en difficultés et l'article 19-1 sur les convocations, modifie les articles 6 et 6-1, 14, 22, 26, 28, 29, 33, 34, 35, 43, 46, 47, 48, et abroge l'article 23.
- le décret n°2001-477 du 30/05/01 complète la loi SRU du 13/12/00 et fixe le contenu du carnet d'entretien de l'immeuble.

C) Autre disposition :

- En outre, bien que ce texte ne relève pas de la réglementation de la copropriété, **le Conseil Economique et Social souhaite** que le décret n°2000-613 du 03/07/00 relatif à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites, soit également étendu à la Nouvelle-Calédonie.

LA SECRETAIRE DE SEANCE

LE PRESIDENT

Hélène BURANI

Bernard PAUL