

La SAI du Docteur Kurzenne et la copropriété

La Résidence Montjouy est gérée sous la forme juridique d'une Société Anonyme et non d'une copropriété. Cette situation inhabituelle est quelquefois à la source de difficultés (relativement mineures) au moment des cessions. En effet, les Banques et les Notaires, qui ne rencontrent que très rarement cette situation, peuvent avoir tendance à appliquer sans discrimination la législation sur la copropriété, avec laquelle ils sont familiers.

Le présent document a pour objet d'expliquer cette situation, de préciser les différences pratiques avec le régime de la copropriété et de fournir aux actionnaires vendeurs et aux candidats à l'achat les éléments leur permettant d'éviter les problèmes avec leur Notaire ou leur Banque.

Nous conseillons aux vendeurs de communiquer ce document à l'acheteur et à leur Notaire préalablement à la rédaction de l'acte de cession, et si nécessaire à leur Banque.

Tous renseignements complémentaires peuvent être fournis par le Conseil d'Administration de la SAI du Docteur Kurzenne.

La situation

La Société du Docteur Kurzenne, créée en 1964 pour une durée de 30 ans, n'a jamais été dissoute pour être transformée en copropriété. Au contraire, elle a été prolongée pour 99 ans en mai 1994, et il ne s'est jamais dégagé de majorité pour la dissoudre bien que la question ait été soulevée à plusieurs occasions. Le maintien de la forme société peut donc être considéré comme une décision consciente et réfléchie qui traduit la volonté constante d'une grande majorité des actionnaires.

Une analyse juridique de cette situation est donnée en annexe. Elle a été validée par un avocat spécialiste de l'immobilier et plus récemment par le Tribunal dans le cadre d'un litige qui nous opposait à deux actionnaires. Il en résulte que **la législation sur la copropriété ne s'applique pas de façon automatique à la SAI du Docteur Kurzenne**, qui est régie d'abord par ses statuts et par la législation sur les Sociétés.

Toutefois, notre politique a constamment été d'adopter les dispositions de la législation sur la copropriété pour tout ce qui n'est pas explicitement prévu dans nos statuts et notre règlement, dès l'instant où ces dispositions présentent un intérêt pour les actionnaires de la SAI et tant qu'elles ne sont pas en contradiction avec nos statuts et avec la législation sur les sociétés. Certaines de ces dispositions ont été introduites dans nos statuts à l'occasion de leur révision par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 22 novembre 2012. De ce fait, les différences pratiques sont peu nombreuses et le plus souvent anodines.

L'administration de la société

La collectivité des actionnaires est constituée par ses statuts en société anonyme. L'objet de cette société est identique à celui du syndicat dans une copropriété.

Cette société est administrée par un Conseil d'administration de trois à douze membres. La durée des fonctions des administrateurs est de trois années (à l'origine six, ramenés à trois par l'AGE du 22 novembre 2012 pour aligner sur la copropriété). Ils sont élus par l'Assemblée

générale des actionnaires. Le président du Conseil d'administration est un administrateur élu par ses pairs. Le Conseil se réunit environ tous les deux mois.

Les pouvoirs confiés au Syndic et au Conseil syndical dans une copropriété sont exercés par le Conseil d'administration. Il s'appuie pour cela sur un professionnel extérieur nommé par lui, qui porte le titre de Directeur délégué (actuellement le cabinet Atrium Gestion). Le contrat de Directeur délégué est conclu pour une durée de 1 an reconductible.

Les fonctions confiées au Directeur délégué sont semblables à celles qui sont dévolues au Syndic dans une copropriété, étant entendu que seul le Conseil a pouvoir de décision. Certaines actions qui sont de la responsabilité du Syndic dans une copropriété sont conservées par le Conseil et non déléguées au Directeur dans la SAI. Ce sont :

- passer les marchés et contrats (sauf délégation spécifique, actuellement consentie pour les contrats d'entretien et d'assurance),
- engager le personnel et fixer les conditions de sa rémunération,
- agir en justice au nom de la Société,
- effectuer tous paiements au nom de la Société,
- convoquer l'assemblée générale.

Partout où la législation sur la copropriété dit « syndicat », il faut lire dans notre cas « société ». Partout où cette législation dit « syndic » ou « conseil syndical », il faut lire dans notre cas « conseil d'administration ». Partout où elle dit « copropriétaire », il faut lire « actionnaire ». (Règlement, titre huitième)

Cette situation nous donne une meilleure maîtrise de l'administration et de la gestion de la Résidence, qui sont de fait assurées de façon collégiale par des actionnaires désignés par l'Assemblée Générale des actionnaires, avec l'aide d'un professionnel de la gestion immobilière, le Directeur délégué. Elle suppose néanmoins que certains actionnaires acceptent d'exercer les responsabilités correspondantes en tant qu'administrateurs.

La gestion budgétaire

L'exercice annuel de la SAI court du 1 juillet au 30 juin. L'Assemblée générale qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé et le budget de l'exercice suivant a habituellement lieu fin novembre.

Chaque année, le Conseil établit un budget prévisionnel et le soumet à l'Assemblée générale pour adoption. Le budget adopté en Assemblée Générale est appelé par quart chaque trimestre. Pour ces appels de provisions, le budget total est réparti entre les actionnaires au prorata de leur nombre d'actions, et ne tient donc pas compte des consommations réelles d'eau froide et d'eau chaude.

Conformément à l'article 18 3° et à l'article 33 des Statuts et au chapitre quatrième (Charges communes) du titre premier (Droits et obligations des copropriétaires) du Règlement, **ce budget comporte la totalité des dépenses y compris les travaux**, ce qui est la règle dans une Société, mais qui sont traités à part dans la législation sur la copropriété.

Le montant du poste « gros travaux » est établi sur la base d'un programme prévisionnel dont chaque élément est chiffré de façon estimative. Ce programme est présenté à

l'Assemblée générale pour information, mais la décision de celle-ci ne porte que sur le montant total, et mandat est donné au Conseil de faire au mieux dans le cadre de ce montant, comme c'est le cas pour tous les autres postes du budget. L'Assemblée a toutefois le pouvoir de donner au Conseil un mandat plus précis et plus limité.

Lors de la clôture des comptes, les écarts entre les dépenses réelles et le budget sont traités différemment selon qu'il s'agit des dépenses ordinaires ou des dépenses de « gros travaux ». Les écarts sur le budget ordinaire font l'objet d'une restitution ou d'un appel complémentaire, alors que les écarts sur gros travaux sont traditionnellement reportés à nouveau sur l'exercice suivant, par décision de l'Assemblée Générale.

Pour le budget ordinaire, les dépenses réelles approuvées par l'Assemblée Générale sont réparties entre les actionnaires en tenant compte des consommations d'eau chaude et froide mesurées. Pour chaque actionnaire, l'écart entre sa quote-part ainsi calculée et les sommes qu'il a versées en règlement des appels de charges fait l'objet d'une régularisation.

Ces pratiques ont été régulièrement confirmées par les Assemblées générales successives.

Problèmes possibles lors des cessions

Nantissement de parts et non hypothèque sur l'appartement

Un emprunt pour l'achat de parts de la SAI peut être gagé par un nantissement de ces parts et non par une hypothèque sur l'appartement. La forme est différente mais l'effet concret est le même puisque les actions donnent droit à la jouissance d'un appartement et de ses annexes (cave, garage). La nature exacte de la garantie ne doit pas avoir d'influence sur le taux de l'emprunt.

Il arrive que certaines banques craignent que les risques associés au nantissement de parts soit supérieur à celui d'une hypothèque. Dans le cas particulier de la SAI, il n'en est rien car d'une part la Société n'a pas d'autre objet que la gestion des immeubles sis 12 rue du docteur Kurzenne et que ses activités sont les mêmes que celles d'un syndic de copropriété, et d'autre part que, conformément à ses statuts, elle ne fait ni pertes ni bénéfices. Ses comptes sont remis à zéro chaque année à l'issue de l'Assemblée générale, sauf les gros travaux qui font l'objet d'un report d'exercice en exercice soumis au vote de cette Assemblée.

Les dépenses de travaux (pour mémoire)

Chaque appel trimestriel est dû par celui qui est propriétaire au moment de l'appel. Rappelons que ces appels incluent toutes les dépenses, y compris celles pour gros travaux. Il en résulte que, en cas de vente d'un lot, les dépenses de gros travaux sont dues, comme les autres dépenses, par celui qui est propriétaire **au moment des travaux** (ou plus exactement de l'appel de fonds trimestriel correspondant).

Cette pratique, que la SAI applique depuis l'origine, est cohérente d'une part avec les statuts de la société, d'autre part avec la nature des travaux, dont l'essentiel (en termes de coûts) est formé d'entretien de fond comme le ravalement périodique des façades, enfin avec notre mode de gestion qui inscrit ces travaux dans un plan pluriannuel en y consacrant un budget annuel à peu près constant. **Elle est conforme à la nouvelle législation sur la copropriété** (Décret 2004-479 du 27 mai 2004, article 5), alors que l'ancienne législation stipulait que, dans la copropriété, les dépenses de gros travaux étaient dues par celui qui est propriétaire au moment **du vote** des travaux.

Il pourrait néanmoins arriver que certains notaires se réfèrent à l'ancienne législation et veuillent traiter différemment les dépenses ordinaires et les dépenses de travaux. Il conviendrait alors de leur rappeler la loi.

L'ancienne législation sur la copropriété, qui n'était de toute façon pas applicable à la SAI, se traduisait dans les actes de cession par le paragraphe suivant ou une rédaction similaire :

Le VENDEUR déclare que tous les travaux qui ont été votés antérieurement à ce jour ont été réglés par ses soins au Syndic. S'il existait des travaux votés et non réglés, le VENDEUR s'oblige à en rembourser les montants directement à l'ACQUEREUR. »

Cette clause ne doit en aucun cas figurer dans les actes relatifs à la SAI.

La répartition entre vendeur et acheteur

Après l'approbation des comptes de l'exercice, la SAI (via Atrium Gestion) procède à une répartition *pro rata temporis* des dépenses réelles et à une régularisation aussi bien envers le vendeur qu'envers l'acheteur. Cette pratique de la Société est conforme à l'ancienne législation sur la copropriété. Elle a été régulièrement confirmée par les Assemblées générales successives.

Dans la nouvelle législation sur la copropriété, la répartition *pro rata temporis* doit être faite par le Notaire au moment de la cession. Elle ne peut donc porter que sur le budget prévisionnel et non sur les dépenses réelles, et elle ne tient pas compte des différentes clés de répartition. De plus, les écarts qui seront constatés ultérieurement lors de la clôture des comptes seront débités ou crédités uniquement à l'acquéreur, quelle que soit la date de la cession.

La pratique de la SAI est plus juste que le nouveau système, tout en présentant le léger inconvénient pratique de devoir conserver un lien avec le vendeur après la cession.

Dans le cas de la SAI, le Notaire n'a donc pas à s'impliquer dans la répartition des charges pour l'exercice en cours. Il doit simplement :

- vis-à-vis du Vendeur, s'assurer qu'il est en règle avec la Société et ne présente pas de retard de paiement, et l'informer qu'il reste redevable ou bénéficiaire de sa quote-part des écarts constatés à la clôture des comptes de l'exercice, et qu'il recevra son solde de tout compte après l'approbation des comptes de l'année en cours par l'Assemblée générale, c'est-à-dire en Janvier de l'année civile suivante ;
- vis-à-vis de l'Acquéreur, lui signifier qu'il devra régler tous les appels de charges à venir, y compris leur part gros travaux, et qu'il recevra une régularisation portant sur le trimestre où a lieu la cession après l'approbation des comptes de l'année en cours par l'Assemblée générale, c'est-à-dire en Janvier de l'année civile suivante.

Il peut néanmoins arriver que le Notaire veuille se conformer à la législation sur la copropriété et procéder à la répartition *pro rata temporis* au moment de la signature de l'acte de cession. Ceci ne présente d'inconvénient que pour lui, en lui demandant un travail inutile.

Dans ce cas, les sommes versées par le vendeur et par l'acquéreur seront créditées à leurs comptes respectifs et seront prises en compte dans l'ajustement final de l'exercice où la vente a eu lieu. **Toutefois, il est impératif que cette répartition effectuée par le Notaire ne donne pas lieu à un solde de tout compte au profit du Vendeur, ni à quelque autre**

formulation qui pourrait être interprétée par lui comme l'exonérant de sa quote-part des écarts constatés à la clôture des comptes de l'exercice.

La SAI recommande de suggérer au Notaire de ne pas procéder à cette répartition inutile, et de faire figurer dans l'acte de cession les paragraphes suivants, en lieu et place des paragraphes qui traitent des mêmes sujets pour les copropriétés :

« Le VENDEUR supporte sa quote-part des charges de la Société jusqu'au jour de l'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR, et déclare qu'il a réglé tous les appels de charges qui lui ont été adressés à ce jour, en ce compris le coût des travaux.

L'ACQUEREUR supporte sa quote-part des charges de la Société à compter du jour de l'entrée en jouissance et s'oblige à régler les appels de charges qui lui seront adressés, en ce compris le coût des travaux. »

Le paragraphe suivant ou similaire, qui concerne le cas de la copropriété, **ne doit pas figurer** dans les actes relatifs à la SAI :

L'ACQUEREUR a remboursé ce jour à titre forfaitaire au Vendeur qui le reconnaît, les charges courantes lui incombant sur le trimestre en cours.

Termes utilisés dans la formulation des actes

Il convient de bannir les termes « copropriété », « syndicat » et « syndic » de tous les actes et documents relatifs à la SAI.

- « Syndic » et « Conseil Syndical » doivent être remplacés par « Conseil d'administration »
- « copropriété » doit être remplacé par « société »
- « règlement de copropriété » doit être remplacé par « règlement intérieur » ou « règlement de jouissance et d'habitation »

En cas de difficultés

Le Conseil d'Administration de la SAI peut intervenir auprès des Banques et des Notaires pour compléter ces explications.

En cas de difficultés persistantes que les informations données dans le présent document ne permettraient pas de surmonter, nous suggérons aux vendeurs et aux acheteurs de s'adresser à un autre établissement financier ou à une autre Etude.

**Annexe 1. La SAI du Docteur Kurzenne et la législation sur la
copropriété
Analyse de la SAI (avril 2006)**

Les statuts de la SAI, établis en 1964 et toujours en vigueur, stipulent que la Société « est régie par ses statuts, par le Code du Commerce et les lois sur les Sociétés Anonymes, ainsi que par l'ensemble de la législation concernant la Copropriété et les Sociétés de construction... » (Article Premier, alinéa 2).

La loi 65-557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, stipule que :

« La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes.

A défaut de convention contraire créant une organisation différente, la présente loi est également applicable aux ensembles immobiliers qui, outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportent des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privatifs. » (Article 1)

Le groupe d'immeubles formant la Résidence Montjouy est bien divisé en « lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes », ce qui pourrait faire penser que la loi de 65 lui est applicable. Mais la propriété de ces immeubles n'est pas « répartie entre plusieurs personnes », puisque le droit d'attribution en propriété et en copropriété n'a pas été exercé. La possession d'actions donne droit à la jouissance d'un ou plusieurs lots, mais aucune parcelle ou partie quelconque de l'ensemble immobilier formant la Résidence Montjouy ne fait « l'objet de droits de propriété privatifs ». Il en résulte que ni la première ni la deuxième condition d'application de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 ne sont satisfaites par la SAI du docteur Kurzenne, et que donc cette loi ne lui est pas applicable de droit, ni aux immeubles dont elle est propriétaire.

L'article premier des statuts de la SAI stipule néanmoins que la société « est régie par ses statuts, par le Code du Commerce et les lois sur les Sociétés Anonymes, ainsi que par l'ensemble de la législation concernant la Copropriété et les Sociétés de construction... ». Ceci pourrait laisser penser que, même si la loi ne s'applique pas stricto sensu, les actes de la SAI doivent en respecter les dispositions. Mais ceci n'est vrai que « à défaut de convention contraire créant une organisation différente » (Article 1, alinéa 2). Or les Statuts et le Règlement d'habitation, de jouissance et de copropriété, improprement abrégé en « règlement de copropriété », constituent justement une telle convention « créant une organisation différente ».

Il résulte donc de la loi de 65 elle-même que :

- les dispositions des Statuts et du Règlement s'appliquent de droit, même si elles sont différentes des dispositions de la législation sur la copropriété ;
- les dispositions de la législation sur la copropriété qui ne sont pas en conflit avec des dispositions des Statuts et du Règlement sont applicables à la SAI.

Pour des raisons pratiques, il est souhaitable que les pratiques de la SAI soient aussi voisines que possible de celles qui sont définies par la législation sur les copropriétés. A cet effet :

- toute disposition de la législation sur les copropriétés qui n'est pas contradictoire avec les statuts et le règlement d'habitation peut être appliquée à l'initiative du Conseil d'administration sans modification des statuts ou du règlement, même si elle n'y est pas explicitement prévue.
- toute disposition de la législation sur les copropriétés qui est en contradiction avec les statuts et le règlement d'habitation ne peut être appliquée qu'après modification des statuts ou du règlement dans les conditions prévues aux articles 35 et 36 des statuts et au titre quatrième du règlement.

Il nous a été objecté que l'existence d'un Règlement de copropriété constitue une preuve que la Résidence du Docteur Kurzenne est de fait une copropriété, et que donc la législation sur les copropriétés lui est pleinement applicable. Cette objection trouve sa réponse dans le Règlement lui-même, qui rappelons-le a été déposé en 1964 par la **Société Immobilière Rue du Docteur Kurzenne**, avant même la construction des immeubles, et qui stipule que :

« Ce règlement entrera en vigueur en tant que règlement de copropriété soit à partir du jour où l'un quelconque des actionnaires usant de la faculté de retrait prévue aux statuts aura reçu l'attribution d'une fraction desdits immeubles, soit à partir du jour du partage de celui-ci à défaut de vente ou d'exercice de la faculté de retraite.

Jusqu'à cette date il servira de règlement d'occupation et de jouissance aux actionnaires pour tout ce qui concerne leurs droits et obligations quant aux locaux dont ils auront la jouissance, et les frais et dépenses d'entretien et de réparation de chaque immeuble à faire figurer dans les charges communes, le service de chaque immeuble, les assurances et généralement pour toutes questions relatives à la bonne administration et à la bonne tenue des immeubles. » (Préambule)

« Tant que les immeubles seront dans toutes leurs parties la propriété de la société, c'est-à-dire tant que le présent règlement ne sera pas mis en vigueur comme règlement de copropriété, toutes les conditions stipulées au présent règlement aussi bien en ce qui concerne les parties privées que les choses communes seront applicables aux actionnaires pour l'exercice de leur droit de jouissance.

Pendant ce temps, tout ce qui est de la compétence du Syndic sera de celle du Conseil d'administration, sauf délégation de pouvoir partiel ou total, et tout ce qui est de la compétence de l'Assemblée générale des propriétaires ou du Syndic sera de celle de l'Assemblée générale des actionnaires aux conditions de quorum et de majorité fixées aux statuts. » (Titre huitième - Application du Règlement à l'exercice du droit de jouissance).

Le règlement organise donc sa propre application au cas où les immeubles conservent la forme juridique de la Société. De ce fait, ni son existence ni son intitulé ne sauraient constituer une preuve de l'existence d'un régime de copropriété.