

Copropriété en difficulté : une nouvelle solution, la substitution

Nous avons le plaisir de vous présenter un dossier que nous venons de réaliser et qui donne tous les détails nécessaires permettant aux copropriétés en difficulté d'engager certains gros travaux indispensables en partenariat avec leur Commune.

N'hésitez d'ailleurs pas, au besoin, à transmettre ce dossier à votre Maire :

La Substitution :

**Un partenariat entre
collectivités et copropriétés en
difficulté
pour la réalisation des gros travaux**



Nous allons présenter un dispositif nouveau de traitement des problèmes des copropriétés en difficulté, dispositif qui - pour dire vite - associe étroitement la copropriété et la Mairie. Voilà pourquoi nous parlons d'une solution « *privée-publique* ».

Ce dispositif peut se mettre en place aussi bien à l'initiative du Maire que du Conseil syndical ou du syndic (professionnel ou non), ce qui nous intéresse plus particulièrement ici.

Nous avons essayé de présenter simplement tout à la fois la « *philosophie* » de ce dispositif et son mécanisme.

<p>1- Position du problème : les gros travaux souvent « impossibles » dans les copropriétés en difficulté</p>	<ul style="list-style-type: none">● Cela fait plus de dix ans que nous constatons que les gros travaux dans les copropriétés en difficulté sont quasi-impossibles ou ne se font qu'en générant de nouveaux problèmes.● En effet dans une copropriété en difficulté il y a en général, d'expérience, 20 à 30 % de mauvais payeurs (pour une partie, d'ailleurs des personnes solvables simplement « <i>indélicates</i> »).● Cette situation entraîne alors plusieurs types d'effets :<ul style="list-style-type: none">a) Les copropriétaires, souvent, ne veulent pas voter des travaux lourds, nécessaires, car ils savent qu'ils devront payer la part des défaillants.b) Parfois, malgré tout, les copropriétaires finissent par accepter de voter les travaux ; mais paradoxalement, alors que ce vote devrait résoudre la situation, il entraîne souvent de nouveaux problèmes : <p>Premier cas possible : <u>le syndic</u> attend d'avoir la totalité des fonds et les travaux ne s'engagent jamais (ce qui décourage les bons payeurs, d'autant que l'argent collecté sert en général à assurer la trésorerie courante).</p> <p>Deuxième cas possible : <u>le syndic</u> engage les travaux, mais n'a pas de quoi finir de les payer (dans ce cas soit les entreprises n'achèvent pas les travaux, soit elles engagent des procédures...).</p> <ul style="list-style-type: none">● Comme on le voit la situation est souvent BLOQUÉE ou s'aggrave suite à l'engagement de travaux et, malgré le fait que 70 % des copropriétaires <u>ont voté les travaux</u> et <u>payent</u> leur quote-part, la copropriété continue de se dégrader souvent de façon irréversible.
--	---

<p>2- Des solutions jusqu'à présent peu adaptées</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Jusqu'à présent la seule solution permettant de contourner cette situation consistait, pour le Maire, à engager ce qu'on appelle une procédure de <u>travaux d'office</u>. ● Cela veut dire que, suite à injonction et devant la carence ou les blocages de la copropriété, la Commune se substitue à la copropriété : <ul style="list-style-type: none"> - elle commande et engage les travaux ; - elle récupère les fonds engagés auprès de chaque copropriétaire. ● Cette procédure est extrêmement lourde, y compris financièrement, (ce qui écarte les communes pauvres où il y a pourtant souvent de nombreux problèmes d'insalubrité à traiter) et très complexe. ● Par ailleurs cette procédure prive les copropriétaires de bonne foi du bénéfice de subventions, ce qui est pour le moins paradoxal. ● C'est la raison pour laquelle cette procédure n'est mise en oeuvre que très exceptionnellement. Il fallait donc trouver une autre voie.
<p>3- Une proposition : la substitution partielle</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● La solution - que nous préconisons depuis trois ou quatre ans - part du fait (un constat, non une hypothèse) que dans les copropriétés en difficulté, comme on l'a rappelé, les blocages sont le plus souvent dus à une poignée de copropriétaires : <ul style="list-style-type: none"> - certains sont solvables et profitent simplement des difficultés de la copropriété ; - certains sont insolvable. ● Dès lors il n'est pas nécessaire que la Commune préfinance 100 % des travaux. ● Il suffit que la Commune se <u>substitue</u> aux seuls défaillants, disposition qui présente trois avantages. <ol style="list-style-type: none"> 1- La copropriété reste responsable de la mise en oeuvre des travaux et les bons payeurs (la grande majorité des copropriétaires) ne sont pas pénalisés. 2- La Commune n'a pas à commander ni à engager les travaux. 3- La Commune n'a, à préfinancer, qu'une faible partie des travaux.

	<p>C'est précisément ce dispositif simple de substitution qui vient de se mettre en place, grâce à des textes récents que nous allons examiner, le dernier remontant au 3 mai 2007.</p>
<p>4- Des textes nouveaux</p>	<p>La procédure de « substitution partielle » est en effet, depuis le 12 mai, possible à mettre en oeuvre grâce à une série de textes nouveaux.</p> <p>Précisons que cette procédure peut être mise en oeuvre dans trois cas ; suite à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un arrêté de péril ; - un arrêté d'insalubrité ; - un arrêté relatif à la sécurité des équipements d'une copropriété. <p>Ces textes concernent, comme toujours, les trois niveaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le niveau législatif (ordonnance ou loi) ; - le niveau du décret ; - le niveau de l'arrêté. <p>A. Loi et ordonnance :</p> <p>L'article 5 de l'ordonnance du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre et l'article 44 de la loi E.N.L. (13 juillet 2006) ont posé le principe de la substitution.</p> <p>Nous citons les textes dans leur version intégrale.</p> <p>(À noter : l'ordonnance de 2005 n'avait prévu que le cas de l'arrêté de péril ; la loi E.N.L. a complété le dispositif en cas d'arrêté d'insalubrité et d'arrêté concernant les équipements d'une copropriété ; voilà pourquoi il a fallu deux textes législatifs...).</p> <p>1- L'article 5 de l'ordonnance complète l'article L 511-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (arrêté de péril) ; il introduit la possibilité de « substitution » en cas d'arrêté de péril :</p> <p><i>« Si l'inexécution des travaux prescrits sur les parties communes d'un immeuble en copropriété résulte de la défaillance de certains copropriétaires, la Commune <u>peut se substituer à ceux-ci pour les sommes exigibles à la date votée par l'assemblée générale des</u></i></p>

copropriétaires; elle est alors subrogée dans les droits et actions du syndicat des copropriétaires à concurrence des sommes par elle versée ».

2- L'article 44 de la loi E.N.L. complète les articles L 1331-29 (insalubrité) du Code de la santé publique et L 129-2 du Code de la construction et de l'habitation (équipements des copropriétés); il introduit la possibilité de « *substitution* » dans ces deux situations :

Voici le texte (identique à chaque fois) :

« Si l'inexécution de mesures prescrites portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété résulte de la défaillance de certains copropriétaires, la Commune ou l'État peut se substituer à ceux-ci pour les sommes exigibles à la date votée par l'assemblée générale des copropriétaires. La collectivité publique est alors subrogée dans les droits et actions du syndicat à concurrence des sommes qu'elle a versées ».

B. Le décret du 8 novembre 2006

Pour l'application de ces nouveaux textes, le décret du 8 novembre 2006 organise les modalités de substitution de la collectivité publique lorsque les travaux - prescrits en application d'un arrêté d'insalubrité, de péril ou d'un arrêté portant sur la sécurité des équipements communs des immeubles collectifs à usage d'habitation - n'ont pas été exécutés, ceci toujours dans un immeuble en copropriété.

Voici l'extrait essentiel de ce décret qui concerne la « *substitution* » :

« Lorsque l'inexécution de l'arrêté de péril (ou d'insalubrité ou concernant des équipements dans une copropriété) résulte de la défaillance de certains copropriétaires, le syndic en informe le Maire en lui indiquant les démarches entreprises pour faire réaliser les travaux prescrits et en lui fournissant une attestation de défaillance.

Sont réputés défaillants au sens de l'alinéa précédent les copropriétaires qui, après avoir été mis en demeure de le faire par le syndic, n'ont pas répondu ou n'ont répondu que partiellement aux appels de fonds destinés à financer les travaux prescrits, dans le délai de quinze jours à compter de la sommation de payer.

La Commune dispose d'un délai d'un mois pour décider

	<p><i>de se substituer aux copropriétaires défaillants. En ce cas, sa décision est notifiée par le Maire au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic, ainsi qu'aux copropriétaires défaillants, auxquels sont notifiées les sommes versées pour leur compte ».</i></p> <p>C. L'arrêté du 3 mai 2007</p> <p>Cet arrêté constitue donc le troisième étage de ce dispositif.</p> <p>Cet arrêté, plutôt destiné au syndic, précise, en effet, les informations et documents que celui-ci doit fournir au Maire concernant d'une part les « <i>défaillants</i> » et d'autre part le niveau des défaillances, afin que la Commune puisse mettre en œuvre la « <i>substitution</i> ».</p>
<p>5- Une solution simple et légère qui associe la copropriété et la Commune</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le dispositif nouveau peut donc être présenté schématiquement de la façon suivante : <ol style="list-style-type: none"> 1) Lorsque des travaux indispensables (péril, insalubrité, dysfonctionnement d'un équipement important comme l'ascenseur ou le chauffage, etc.) sont nécessaires dans une copropriété, le Maire adresse une mise en demeure. Si celle-ci reste sans effet et en l'absence de réaction (exemple : contestation) de la copropriété, le Maire établit alors un « <i>arrêté</i> » qu'il adresse au syndic. 2) Celui-ci convoque ensuite l'assemblée générale qui va voter les travaux nécessaires (ou confirmer un vote précédent). 3) Le syndic appelle les fonds, qui sont honorés en général par une grande majorité des copropriétaires (70 % ou même plus). D'autant plus que, dans ce cas, des subventions importantes peuvent être débouquées par l'ANAH et certaines collectivités territoriales. 4) Le syndic doit attendre un mois puis adresse une mise en demeure aux défaillants ; quinze jours après, il peut établir la liste des débiteurs qu'il adresse au Maire. 5) La Commune peut alors décider de se substituer à ces personnes et récupèrera les sommes dues (avec les pénalités) par l'intermédiaire du percepteur.

	<p>On le voit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la copropriété reste l'acteur et même le moteur de la mise en oeuvre des travaux (elle choisit les devis ; elle conduit les travaux) ; - les bons payeurs ne sont pas pénalisés ; - les travaux se font et sont payés à 100 % ; - la Commune débloque la situation en « avançant » la quote-part des seuls débiteurs (les sommes recouvrées par le percepteur rentrent en général très vite...). <p>Pourquoi disons-nous : « <i>solution légère</i> » ? Car comparée à la procédure lourde dite de « <i>travaux d'office</i> » rappelée plus haut, cette nouvelle procédure est légère puisque la Commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> - n'a pas à engager puis à conduire les travaux ; - n'a à préfinancer QUE la quote-part des seuls défaillants.
<p>6- Une mise en œuvre facile</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● La mise en œuvre est très simple. En effet : <ul style="list-style-type: none"> a) La prise d'un arrêté est une procédure simple et peut concerner désormais un équipement commun en copropriété (chauffage, ascenseur...). b) Depuis la loi E.N.L. (13 juillet 2006), ces arrêtés n'ont pas à être confirmés avant exécution par le juge administratif. c) La Ville n'a rien d'autre à faire ensuite qu'à attendre que les travaux soient votés, que le syndic lui signale les « <i>défaillants</i> », puis à se substituer à ces défaillants, et enfin à engager les poursuites à leur encontre. ● Un effet dissuasif « <i>bombe atomique</i> ». <p>Certaines Communes vont peut-être trouver le dispositif encore trop lourd et craindront d'avoir affaire à un trop grand nombre de défaillants. Nous pouvons les rassurer et les inciter à s'engager dans cette voie, sachant qu'il y a toutes les chances que la grande majorité des défaillants payent avant d'être confrontés au percepteur, dont personne n'apprécie qu'il commence à mettre le nez dans ses affaires...</p>

	<p>Quant aux copropriétaires qui connaissent de vrais problèmes, les services municipaux pourront les orienter utilement vers des services qui mobilisent les aides disponibles.</p>
<p>7- Un partenariat à construire : Collectivités – Copropriétés – ARC</p>	<p>La « <i>Substitution</i> » est une chance pour la collectivité comme pour les copropriétés.</p> <p>Pourquoi ?</p> <ul style="list-style-type: none"> - grâce à ce dispositif les copropriétaires, mêmes modestes, peuvent désormais voter les travaux sans crainte d'avoir à prendre en charge la quote-part des défaillants ; - grâce à ce dispositif les collectivités sont assurées (à moindres frais avancés) que leurs arrêtés seront suivis d'effets. <p>C'est pourquoi il est souhaitable d'utiliser ce dispositif non dans une optique « <i>punitive</i> », mais dans un cadre partenarial « <i>volontaire</i> ».</p> <p>On peut même imaginer qu'un conseil syndical et un syndic fassent connaître à leur Maire - en cas de blocage dans une copropriété - qu'ils sont <u>demandeurs</u> d'une injonction de travaux, sachant que celle-ci, grâce à la substitution, permettra de trouver une issue acceptable à la situation.</p> <p>C'est la raison pour laquelle, l'ARC - première association nationale de conseils syndicaux de France - pense qu'un partenariat entre copropriétés et collectivités peut s'établir au bénéfice de tous, la caution morale de notre association et son engagement devant rassurer le conseil syndical et faire des copropriétaires des acteurs de leur redressement, et non des victimes.</p> <p>À cette fin, l'ARC peut participer à des réunions publiques initiées par les Villes et s'adressant à des conseillers syndicaux ou syndics de copropriétés, professionnels ou bénévoles.</p>

Pour finir, nous joignons deux schémas récapitulatifs qui démontrent bien le partenariat « collectivité – copropriété » mis en évidence dans ce dossier.

Ce que le Maire peut faire

1- Il prend un arrêté (insécurité d'un équipement ; péril ; insalubrité).



2- Il notifie cet arrêté à la copropriété (arrêté qui va déclencher chez le syndic la convocation d'une assemblée générale pour voter les travaux).



3- Dès qu'il reçoit du syndic la notification de la liste des copropriétaires défaillants, il accepte de prendre en charge la quote-part de ces défaillants, puis avertit ces copropriétaires que la Commune va :



4- Se substituer à eux ;
puis récupérer la somme avancée par l'intermédiaire du percepteur,



(Il a un mois pour cela)

N.B : le Maire n'est pas obligé d'accepter la substitution, mais s'il refuse, il faudra qu'il explique pourquoi au Conseil syndical et qu'il n'oublie pas que c'est lui qui a initié le processus.

Ce que le syndic doit faire

1- Il reçoit un arrêté du Maire.



2- Il prévient le Conseil syndical et il utilise les dispositions de l'article 37 du décret du 17 mars 1967 propres aux travaux d'urgence (commande et ratification par l'assemblée générale).

OU :

Il convoque une assemblée générale normale qui vote les travaux.



3- Il appelle les fonds.



4- Au bout d'un mois, il adresse soit une lettre recommandée avec accusé de réception aux défallants, soit un commandement d'huissier.



5- Au bout de quinze jours, il adresse au Maire la liste des défallants, afin que la Commune puisse se « *substituer* » (si elle l'accepte) à ces copropriétaires.

Important :

Le syndic, parallèlement et avant d'engager les travaux, établit un dossier de subvention qu'il adresse à l'ANAH, Agence Nationale de l'Habitat, qui peut subventionner les travaux jusqu'à 50 %.