

## 27 MESURES POUR LA COPROPRIÉTÉ

Nous présentons ci-dessous 27 mesures concernant la Copropriété.

Ces mesures sont de nature très variables, mais concernent à chaque fois des préoccupations sensibles.

Nous commençons par une série de mesures concernant la copropriété en difficulté, non pas parce qu'il s'agit des problèmes les plus importants, mais parce qu'il s'agit de problèmes les plus inquiétants et actuellement les plus difficiles à enrayer.

Il n'y a pas de hiérarchie dans ces propositions, mais simplement un regroupement par thèmes pour en faciliter la lecture.

Chacune de ces mesures fait l'objet d'une fiche de présentation (fournie à la suite de la présentation de la liste des mesures). Fiche qui précise quel est le problème et quelles sont nos propositions.

### I- S'ATTAQUER A CERTAINS DYSFONCTIONNEMENTS CONNUS DE LA COPROPRIETE

- 1- Faire du tribunal d'instance le tribunal de la Copropriété.
- 2- Améliorer la mise en œuvre amiable de l'assurance de responsabilité civile professionnelle des syndic.
- 3- Contrats de syndic : imposer par voie réglementaire une liste des tâches obligatoires de gestion rentrant dans la "*gestion courante*", ceci pour éviter les abus en matière d'honoraires de syndic et rétablir une concurrence loyale.

- 4- Permettre aux copropriétés de changer de syndic en cours de mandat en cas de modifications significatives de l'actionnariat de leur syndic (plus de 50%).
- 5- Aligner partiellement sur le statut de la Copropriété le fonctionnement des ASL (associations syndicales libres) qui intègrent des syndicats de copropriété.

## **II- ASSURER UNE MEILLEURE EFFICACITE DE CERTAINES DISPOSITIONS LEGISLATIVES OU REGLEMENTAIRES**

- 6- Améliorer le décret relatif au carnet d'entretien.
- 7- Améliorer l'exercice du privilège spécial dont bénéficient les copropriétés.
- 8- Favoriser l'application de l'article 10.1 de la loi du 10.07.1965.
- 9- Faire un bilan des articles 29.1 et suivants de la loi du 10.07.1965 et les adapter en conséquence.
- 10- Améliorer le texte et le fonctionnement de l'article 93 de la loi SRU du 13 décembre 2000 (individualisation des contrats d'eau).

## **III- COMPLETER ou CORRIGER CERTAINES DISPOSITIONS PROPRES A AMELIORER LE FONCTIONNEMENT DES COPROPRIETES**

- 11- Préciser certaines restrictions en matière de représentation en assemblée générale pour éviter des abus (mandats permanents ; employés du syndicat).
- 12- Prévoir un régime comptable simplifié pour les toutes petites copropriétés.

- 13- Revenir sur la suppression totale de toute possibilité de compléter l'ordre du jour d'une assemblée générale après l'envoi de la convocation.
- 14- Revenir sur l'obligation absolue d'avoir à signer le procès-verbal des assemblées générales en fin de séance.
- 15- Renforcer la majorité nécessaire pour dispenser le syndic d'avoir à ouvrir un compte bancaire séparé.

#### **IV- PERMETTRE A LA COPROPRIETE D'ASSURER , DANS DE BONNES CONDITIONS, SA FONCTION GRANDISSANTE D'ACCUEIL DES POPULATIONS MODESTES**

##### **A-Mesures préventives**

- 16- Rendre obligatoire la mise en place de fonds travaux et prévoir un produit d'épargne et une fiscalité adaptés.
- 17- Favoriser le développement de l'individualisation des factures d'eau.

##### **B-Mesures d'intervention précoce en cas de difficulté**

- 18- Mettre au point un « *diagnostic de gestion* » normalisé pour disposer d'un outil d'analyse au service d'une action corrective précoce.
- 19- Favoriser l'intervention précoce dans les copropriétés fragiles en créant un article 29.1.1 dans la loi du 10.07.1965.

##### **C- Mesures curatives efficaces**

- 20- Expérimenter une formule de travaux d'office tenant compte de l'adhésion d'une partie des copropriétaires.
- 21- Permettre la « *liquidation* » des copropriétés (emportant effacement des dettes) en cas de scission judiciaire.

- 22-** Permettre la scission en volume des grandes copropriétés hétérogènes.
- 23-** Assurer la prise en charge par le FSL des impayés de copropriété des personnes reconnues comme surendettées.
- 24-** Élargir et améliorer le recrutement des administrateurs provisoires nommés pour redresser les copropriétés en difficulté.
- 25-** Plus largement, favoriser la mise en place et la promotion des « *syndics de redressement* ».
- 26-** Améliorer les règles de déblocage des subventions pour permettre leur versement au fur et à mesure de l'avancement des travaux.
- 27-** Assurer l'information des accédants et plus particulièrement celle des accédants d'origine étrangère.

# I- S'attaquer à certains dysfonctionnements connus de la Copropriété

## 1- Faire du Tribunal d'Instance le tribunal de la copropriété

### 1- Position du problème

Le Tribunal d'Instance est le tribunal de la proximité ; il est le tribunal du locatif parce que pendant de très nombreuses années le secteur locatif a été le secteur dominant ; maintenant que la Copropriété est devenue le secteur dominant en matière de logement, il serait normal que le Tribunal d'Instance devienne le tribunal de la Copropriété (pourquoi faut-il deux ans et 1.500 Euros pour faire annuler une assemblée générale tenue sans respect des dispositions légales ou une résolution prise sans respect des règles de majorité ?).

On notera qu'actuellement la grande difficulté qu'ont les copropriétaires pour agir en justice à l'encontre de leur syndic (nécessité de passer par un avocat ; coût important des procédures ; lenteur), explique que certains syndics pour ne pas dire un nombre significatif de syndics - à peu près assurés de leur impunité - puissent décider de ne pas toujours respecter la loi...

### 2- Notre proposition

Faire du Tribunal d'Instance le tribunal de la copropriété, proposition qui recueille d'ailleurs l'accord d'éminents spécialistes de la copropriété, y compris au Ministère de la Justice.

## **2- Permettre un recours à l'assurance responsabilité civile professionnelle des syndic hors procédure judiciaire**

### **1- Position du problème**

- L'assurance de Responsabilité Civile Professionnelle des syndic professionnels est présentée par tous comme un dispositif protecteur très fort des copropriétaires.
- Dans les faits, néanmoins, cette assurance ne fonctionne pas à la satisfaction des copropriétaires qui doivent nécessairement, pour actionner celle-ci, engager une procédure judiciaire afin d'obtenir réparation, y compris quand les fautes sont :
  - évidentes ;
  - reconnues par les intéressés.
- Nous souhaitons que les conditions de mise en œuvre de cette assurance puissent être précisées et simplifiées ; par exemple :
  - obligation d'expertise amiable en cas de déclaration de sinistre ;
  - obligation de réponse circonstanciée de l'expert dans un délai fixé.

### **2- Notre proposition**

Nous proposons qu'une disposition législative ou réglementaire (décret d'application de la loi HOGUET en cours de toilettage) prévoit explicitement que les contrats d'assurance de Responsabilité Civile Professionnelle souscrits par les syndic devront prévoir une possibilité de déclaration de sinistre par le syndic avec - dans ce cas - obligation de déclenchement d'une expertise amiable par la compagnie, éventuellement contradictoire.

### **3- Contrat de syndic ; introduire par voie réglementaire des dispositions minimales :** **- clauses obligatoires ;** **- tâches de base obligatoires**

#### **1- Position du problème**

##### **a) Des forfaits de plus en plus « élastiques »**

La loi imposant des obligations très précises aux syndics de copropriété, on pourrait légitimement s'attendre à ce que les honoraires de syndic garantissent aux copropriétaires l'accomplissement de ces tâches obligatoires.

Or, il n'en est rien. Les syndics proposent aux copropriétaires un FORFAIT qui n'intègre pas toutes ces tâches. Par ailleurs ils font voter des dispositions qui leur permettent de prélever des honoraires en plus de ce forfait pour des tâches qui relèvent de leurs obligations de base (tenue d'assemblée générale ordinaire ; tenue du carnet d'entretien ; gestion du personnel ; transmission des archives, etc.).

Malgré des mises en garde judiciaires nombreuses (commission des clauses abusives ; nombreux arrêts de cours d'appel), la situation n'évolue pas et même se dégrade.

Ajoutons que chaque syndic dispose :

- d'une liste de tâches dites « de base » ;
- d'une liste de tâches dites particulières et que ces deux listes ne sont - d'un syndic à l'autre - que rarement les mêmes.

Cette situation est préjudiciable à tous :

- aux copropriétaires car ceux-ci ne savent plus combien VA leur coûter leur syndic et ont du mal à comparer les honoraires d'un syndic à l'autre ;
- aux syndics eux-mêmes qui souffrent souvent d'une concurrence déloyale (certains syndics abaissent leurs honoraires de base pour obtenir la clientèle des copropriétés, mais abaissent AÜSSI leur niveau de prestation, ceci en rognant sur leur liste de prestations de base... ).

Nous pensons donc qu'il est temps d'introduire une certaine clarté dans la loi et de prévoir précisément :

- ce qui relève des tâches de base qui doivent être incluses dans le forfait de base ;
- ce qui n'en relève pas.

##### **b) Absence de clauses minimales**

A côté de ce problème d'honoraires, se pose aussi le problème engendré par l'absence de clauses minimales. Ainsi certains syndics peuvent démissionner sans préavis, d'autres non ; certains peuvent changer d'actionnaires majoritaires sans en informer les copropriétaires, d'autres non, etc.

Il serait donc hautement souhaitable d'introduire une série de clauses minimales destinées à harmoniser les contrats sur des points très sensibles.

## **2- Proposition**

Nous proposons de créer dans la loi du 10 juillet 1965 un article ainsi libellé :

- « Pour assurer l'ensemble de ses obligations, le syndic soumis aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970 doit proposer à l'assemblée générale un contrat ;
- ce contrat doit inclure un certain nombre de tâches obligatoires faisant l'objet d'une rémunération forfaitaire globale ;
- ce contrat doit aussi intégrer des clauses minimales obligatoires.

*Les clauses minimales obligatoires et les tâches obligatoires entrant dans la rémunération forfaitaire seront définies par un décret soumis au Conseil d'État ».*

Nous donnons ci-dessous une « liste » qui pourrait être intégrée dans le décret visé.

<b>Liste des taches obligatoires que le syndic doit assurer dans le cadre du forfait de base qu'il fait voter par l'assemblée générale</b>
--

**1- Le syndic assure la conservation, la tenue, le stockage des archives, incluant la tenue et la mise à jour de la liste des copropriétaires.**

**2- Assemblée générale annuelle ordinaire**

- Le syndic assure la préparation, la tenue et le suivi de l'Assemblée Générale Annuelle Ordinaire comprenant obligatoirement les tâches suivantes :
  - 1) Réception du conseil syndical et des copropriétaires pour le contrôle annuel des comptes.
  - 2) Élaboration du budget prévisionnel avec le conseil syndical.
  - 3) Établissement de l'ordre du jour et rédaction des projets de résolution lorsque ceux-ci sont rendus obligatoires.
  - 4) Envoi des convocations et documents obligatoires ou organisation des émargements.
  - 5) Tenue du secrétariat, sauf décision contraire de l'assemblée générale.
  - 6) Rédaction du procès-verbal, au cas où le syndic a été élu secrétaire, et notification de celui-ci dans les délais après signature de celui-ci par les membres du bureau de l'assemblée générale.

Les réunions correspondantes se feront, au choix des copropriétaires, pendant les heures ouvrables ou hors des heures ouvrables. Les honoraires de base fixés par le syndic devront tenir compte de ce choix et ne devront pas entraîner de facturation supplémentaire.

### **3- Tenue de la comptabilité du syndicat et des comptes individuels des copropriétaires**

- Le syndic tient la comptabilité du syndicat et les comptes individuels des copropriétaires dans le respect des dispositions visées par les articles 14-1 à 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 et de leurs décrets d'application.

### **4- Ouverture et tenue du compte séparé du syndicat**

- Le syndic assure l'ouverture et la tenue du compte bancaire ou postal séparé du syndicat, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

### **5- Gestion du personnel**

- Le syndic assure le recrutement du ou des employés du syndicat et assure leur remplacement.
- Il établit le contrat de base de ces employés et leurs avenants éventuels.
- Il assure la tenue et la mise à jour du Document Unique d'Évaluation des Risques.
- Il assure toutes formalités financières et juridiques découlant de la législation en vigueur, dans le strict respect de la convention collective applicable aux différents types de personnel.

### **6- Travaux**

- Le syndic assure la mise en concurrence lorsqu'elle est obligatoire, la consultation du conseil syndical lorsqu'elle est obligatoire, la commande, le suivi et la réception des travaux engagés dans le cadre du budget prévisionnel.

### **7- Sinistres**

- Le syndic assure la déclaration et le suivi des sinistres concernant les parties communes, y compris les dépôts de plainte.

### **8- Carnet d'entretien**

- Le syndic assure la tenue et la mise à jour du carnet d'entretien tel que prévu par les articles 18 de la loi du 10 juillet 1965 et 1 à 4 du décret du 31 mai 2002.

### **9- Recouvrement des charges**

- Le syndic assure :
  - les appels des charges courantes et ceux des provisions votées par l'assemblée générale ;
  - tout rappel éventuel avant mise en demeure ;
  - l'application des pénalités prévues par le règlement de copropriété ainsi que le calcul et l'application des intérêts légaux prévus par l'article 36 du décret.

## **10-Gestion des parties communes**

- Dans le respect des droits de l'assemblée générale et du conseil syndical, le syndic assure :
  - la passation des contrats et le suivi de ces contrats ;
  - la commande et le suivi des études rendues obligatoires par des dispositions légales.

## **11-Relations avec le conseil syndical**

- Le syndic consulte le conseil syndical dans le respect des dispositions de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.
- Le syndic élabore le budget prévisionnel avec le conseil syndical.
- Le syndic donne au conseil syndical un accès permanent aux comptes et documents concernant la gestion de la copropriété.

## **12-Prise en charge d'une copropriété**

- Le syndic assure la totalité des opérations de prise en charge de la gestion de la copropriété.

## **13-Transmission des archives (y compris les plans) de la copropriété, des fonds disponibles et des comptes.**

- Le syndic transmet dans les délais prescrits par la loi toutes les archives, fonds, comptes et plans qu'il détient, appartenant à la copropriété et en original.

## **14-Le syndic répond aux questions du notaire prévues par l'article 5 et suivants du décret du 17 mars 1967 et l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965.**

## **4- Permettre aux copropriétés de changer de syndic en cours de mandat en cas de modification significative de l'actionnariat de leur syndic**

### **1- Position du problème**

Les syndics sont des mandataires choisis sur la base de « *l'intuitu personnae* ». Or cette situation est largement contournée actuellement par la prise de participation majoritaire dans un cabinet par un autre syndic personne physique ou morale.

La prise de participation ne changeant pas la nature de la personne morale, ce changement n'est pas qualifié de substitution. Or il y a bien substitution.

### **2- Notre proposition**

La loi HOGUET ou son décret d'application en cours de refonte pourrait donc introduire une disposition prévoyant qu'en cas de changement d'actionnaire principal, il doit y avoir remise en jeu du mandat avant la transaction.

## **5- Aligner partiellement sur le statut de la Copropriété le fonctionnement des ASL (associations syndicales libres) qui intègrent des syndicats de copropriété.**

### **1 -Position du problème**

Les ASL (associations syndicales libres) sont régies par leurs seuls statuts. C'est simple, mais parfois cela est source d'abus.

Lorsque une ASL regroupe au moins un syndicat de copropriété (ce qui est très fréquent dans les ZAC, par exemple) nous demandons que certaines règles soient imposées empêchant - par exemple - que des gros porteurs institutionnels et les professionnels ne puissent agir sans contrôle, sans contre-pouvoir et sans avoir à observer des restrictions prévues par la loi de 1965 (limitation des voix ; limitation des millièmes, etc).

### **2- Notre proposition**

Introduire dans la loi de 1965 des dispositions concernant les ASL qui ont pour adhérents des syndicats de copropriété, empêchant abus et dérives de gestion.

**II- Assurer une meilleure  
efficacité de certaines  
dispositions législatives ou  
réglementaires**

## **6- Carnet d'entretien : corriger les dispositions de la loi S.R.U. et du décret**

### **1- Position du problème**

En ce qui concerne le carnet d'entretien institué par la loi S.R.U, les dispositions actuelles (loi et décret) ne sont pas satisfaisantes, ceci selon la plupart des observateurs.

La raison principale en est la suivante : la loi a, en effet, assigné deux objectifs contradictoires au carnet d'entretien :

- être un outil de gestion au service de la copropriété (d'où le mot « *carnet d'entretien* ») ;
- être un document d'information au service de l'acquéreur.

Le « *législateur* » aurait dû tenir compte du fait banal suivant :

- a) si un carnet d'entretien est bien tenu et s'il est un outil de gestion permettant de suivre l'entretien de TOUS les équipements et parties d'ouvrages (toiture ; escaliers ; électricité ; plomberie, etc.) il ne peut, au fil de années, que devenir un DOCUMENT IMPORTANT ;
- b) comment dès lors (et pourquoi ?) remettre ce gros document à tout candidat acquéreur ?

Les services du ministère chargés du décret d'application ont bien vu la difficulté et l'ont réglée ainsi : « *il faut limiter le carnet d'entretien au strict minimum ; de cette façon le document pourra aisément être transmis aux candidats acquéreurs* ».

Le carnet - ainsi réduit à une grosse fiche d'information - réalise l'exploit suivant :

- il ne renseigne que très faiblement l'acquéreur ;
- il est quasi inutile pour la copropriété ;
- il crée de nouveaux problèmes entre syndics et copropriétaires.

Fermer les yeux sur la situation actuelle n'est pas possible. Il faut avoir le courage de faire un BILAN et d'émettre des PROPOSITIONS, en particulier pour modifier et améliorer sensiblement le décret du 30 mai 2001 qui précise ce que doit être le carnet de base.

### **2- Quelques pistes**

- a) De modifier légèrement la loi S.R.U. en réécrivant ainsi l'article consacré au droit des candidats acquéreurs : « *Les candidats à l'acquisition d'un lot en copropriété peuvent prendre, à leur demande, connaissance de la partie du carnet d'entretien concernant la liste des gros travaux réalisés durant les dix dernières années* ».
- b) De modifier ensuite le décret sur le carnet d'entretien, décret qui pourrait prévoir trois parties distinctes,, ayant chacune des fonctions différentes :

- une partie introductive et descriptive réduite à « *une fiche* » récapitulative concernant les gros travaux :

- a) entrepris au cours des dix dernières années ;
- b) prévus à court terme dans la copropriété.

Cette fiche de simple information pourra être transmise facilement à tout candidat acquéreur ;

- **une partie centrale** permettant de savoir QUI intervient dans la copropriété POUR QUOI FAIRE et A QUEL COUT ; cette partie est le carnet d'entretien proprement dit, outil de gestion à la disposition du conseil syndical et du syndic ;
- **une partie annexe** permettant le recueil de documents d'archives indispensables ; cette partie serait différente pour les immeubles neufs ou à construire, les immeubles de MOINS de dix ans et les autres.

Grâce à cette proposition, on pourrait ainsi :

- ☑ satisfaire aux exigences d'information des acquéreurs ;
- ☑ mettre en place de VRAIS carnets d'entretien ;
- ☑ commencer à poser les problèmes concernant les archives.

## **2- Nos propositions**

Comme indiqué ci avant il faut :

- a) modifier ainsi l'article 79 de la loi S.R.U. (devenu article 45-1 de la loi du 10 juillet 1965) concernant l'accès à tout candidat acquéreur au carnet d'entretien : « *Tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut à sa demande prendre connaissance de la partie concernant la liste des gros travaux réalisés durant les dix dernières années du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic, ainsi que du diagnostic technique établi dans les conditions de l'article L 111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation* » ;
- b) puis modifier le décret concernant le carnet d'entretien.

## **7 - Améliorer le fonctionnement du privilège spécial applicable aux copropriétés**

### **1- Position du problème**

En 1994 le privilège spécial au profit des copropriétés a été obtenu à la suite d'une âpre discussion parlementaire.

Ce privilège était censé garantir les intérêts des copropriétés en difficulté face à ceux des prêteurs de deniers.

PROBLEME : que recouvre ce privilège ?

En principe, ce privilège aurait dû couvrir TOUTES les DETTES des copropriétaires vis-à-vis du syndicat.

Or, en raison d'une rédaction RESTRICTIVE, la loi et son décret ont prévu que SEULES les dettes consécutives aux charges et travaux prévus aux articles 10 et 30 étaient concernées, ce qui tend à exclure les pénalités, indemnités et frais JUDICIAIRES obtenus pour les syndicats en COMPENSATION des frais engagés.

L'article 19-2 est en effet ainsi rédigé :

*« L'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 est garantie par le privilège immobilier spécial prévu par l'article 2103 du Code civil ».*

Mais cette rédaction restrictive prête à discussion. La PREUVE : une réponse ministérielle précise que les frais judiciaires POURRAIENT être considérés comme des frais « annexes » aux charges.

Dès lors, les avocats des copropriétés et des banques s'opposent sur la PRODUCTION DES CREANCES et les procédures de répartition s'éternisent (on constate que des audiences peuvent être reportées jusqu'à SEPT fois pour cette raison. La contestation des banques pouvant porter sur ... 300 Euros !).

CONSEQUENCES : les copropriétés en difficulté attendent leur argent parfois pendant QUATRE ans.

Notre demande est pourtant simple : améliorer le texte de la loi de 1994 et faire en sorte que le privilège spécial - comme l'hypothèque aujourd'hui - s'applique aux dettes, à toutes les dettes, et lever ainsi une ambiguïté préjudiciable aux copropriétés.

### **2- Notre proposition**

Notre proposition est donc de réécrire l'article 19-1 de la loi du 10 juillet 1965 ainsi :  
*« Article 19-1 : les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire sont garanties par le privilège immobilier spécial prévu à l'article 2103 du code civil ».*

**N.B** : Cet amendement implique aussi la modification de l'article 2103 du code civil.

## **8- Frais de recouvrement des charges de copropriété : favoriser l'application de l'article 10-1**

### **1- Position du problème**

Rappelons que l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 a introduit, depuis le 13 décembre 2000, la possibilité pour un syndic d'IMPUTER aux débiteurs des charges de copropriété les « *frais nécessaires au recouvrement de ces charges* ».

Rappelons aussi que cet article a été introduit à la suite d'une longue concertation avec le Gouvernement dans le cadre de la loi S.R.U (Solidarité et Renouvellement Urbain) et qu'il y a eu accord UNANIME des parlementaires (députés et sénateurs) pour accepter l'introduction de cette disposition nouvelle.

Or, la Cour d'Appel de Paris a - dès le premier semestre 2001 - RÉDUIT cette nouvelle disposition législative à sa plus simple expression : en effet pour la Cour d'Appel les « *frais nécessaires* » sont uniquement les frais de « *mise en demeure* » et les frais concernant la prise d'hypothèque, frais DÉJÀ récupérés AVANT même la loi S.R.U.

L'ARC avait immédiatement protesté auprès de la Chancellerie et demandé que le décret du 17 mars 1967 (en cours de « *toiletage* ») vienne préciser ce qu'il fallait entendre par « *frais nécessaires* ».

En effet, aujourd'hui chaque juge interprète comme il l'entend la notion de « *frais nécessaires* », ce qui a deux conséquences :

- d'une part chacun n'est pas égal devant la loi ;
- d'autre part certains débiteurs de mauvaise foi développent des contestations interminables pour tous les frais qui leur sont imputés et obtiennent souvent gain de cause en raison de la position anormalement restrictive de la Cour d'Appel de Paris.

Il est vrai que l'on peut noter certaines exagérations de la part de certains syndics. C'est la raison pour laquelle il est souhaitable qu'un décret vienne préciser ce qu'il faut entendre par « *frais nécessaires* » à la fois pour encadrer ; le pouvoir discrétionnaire du juge et l'arbitraire du syndic.

### **2- Notre proposition**

Compléter l'article 10-1 et rajouter après le premier paragraphe un paragraphe ainsi rédigé :

« *Un décret en Conseil d'Etat déterminera les modalités d'application des dispositions visées par le premier paragraphe. Ce décret devra :*

- *préciser la liste des frais nécessaires ;*
- *préciser les conditions d'engagement de ces frais ».*

## **9 - Faire le bilan pour les copropriétés en difficulté, des articles 29-1 et suivants de la loi du 10 juillet 1965 et adapter ces articles en conséquences**

### **1- Position du problème**

Les lois doivent être « évaluées ». Or la loi qui a introduit l'article 29-1 dans la loi du 10 juillet 1965 a dix ans. Cela fait environ cinq ans que nous réclamons un bilan de l'application de cet article dont nous pensons qu'il est inadapté et inefficace.

Nous demandons :

- a) Un recensement des ordonnances rendues (nous avons proposé que cela se fasse simplement sur une dizaine de département « sensibles »).
- b) Une analyse toute bête de l'efficacité de la procédure ; à savoir :
  - 1- combien de copropriétés en difficulté sont sorties de leurs difficultés ;
  - 2- quels ont été les blocages rencontrés.
- c) Des propositions de correction ou d'amélioration.

### **2- Notre proposition**

Nous reformulons donc pour la dixième fois cette demande, rappelée récemment au Ministère de la Justice.

## **10- Individualisation des contrats de fourniture d'eau : améliorer l'article 93 de la loi S.R.U.**

**Concerne** : amélioration du fonctionnement pratique de l'article 93

### **1- Position du problème**

L'individualisation des contrats de fourniture d'eau est, dans de nombreux immeubles, le seul moyen de responsabiliser les occupants et de sauver la collectivité immobilière de la déroute financière (cas des copropriétés en difficulté).

Il apparaît cependant, dans la pratique, que certains ménages gros consommateurs ou irresponsables peuvent « bloquer » un processus d'individualisation.

L'article 93 de la loi S.R.U. n'a pas prévu de dispositif particulier pour faire sauter ce verrou et faire tomber cette mauvaise volonté.

C'est la raison pour laquelle nous proposons que l'article 93 de la loi S.R.U. soit complété par un dispositif qui sera d'autant plus efficace qu'il aura un effet dissuasif sur les personnes qui se permettent de bloquer le processus collectif d'individualisation et n'aura pas forcément à être mis en œuvre.

### **2- Notre proposition**

Compléter ainsi l'article 93 de la loi S.R.U.

*« Dès lorsqu'une décision a été prise dans le respect des dispositions prévues au présent article. La souscription d'un contrat individuel avec le service public de distribution s'impose à tout occupant ou, à défaut, à tout titulaire d'un droit sur le local desservi et s'il apparaît qu'un occupant bénéficiait de ce service sans avoir souscrit de contrat, le juge saisi en référé par le propriétaire, le syndicat des copropriétaires ou toute personne concernée peut ordonner la signature d'un contrat sous astreinte judiciaire et, si l'installation le permet, autoriser la pose - aux frais du contrevenant - d'un dispositif permettant d'empêcher l'approvisionnement du local ».*

**III- Compléter ou corriger  
certaines dispositions propres  
à améliorer le fonctionnement  
des copropriétés**

## **11- Préciser certaines restrictions en matière de représentation**

Nous avons relevé deux séries de problèmes.

### **A. Pouvoirs en assemblée générale : préciser certaines dispositions de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965**

#### **1- Position du problème**

À plusieurs reprises nous avons tenté d'alerter les pouvoirs publics sur un problème qui tend à se développer et qui concerne l'application de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965.

Cet article, pour éviter les positions dominantes ou des captations de majorité dans les assemblées générales de copropriétés, a prévu de limiter les mandats à trois (ou cinq pour cent des voix) et également d'empêcher que le syndic - directement ou indirectement - ne détienne des mandats.

Or, aujourd'hui, de toutes parts nous sommes alertés sur le problème suivant :

- des syndics ou leurs filiales font signer à des bailleurs des mandats de gestion incluant la représentation aux assemblées générales ;
- certains de ces mandats sont même confiés de façon « *irrévocable* » pour la durée de contrat pouvant aller jusqu'à neuf ans ;
- dès lors, dans des résidences où les copropriétaires sont majoritairement des investisseurs mais aussi dans des résidences de vacances où les copropriétaires confient à des professionnels la gestion de leurs biens hors les semaines utilisées par eux, nous nous retrouvons dans des situations de captation de pouvoir (s) dépossédant les copropriétaires de leurs droits et engendrant des abus de position dominante (nous citons un cas à Val d'Isère sur notre site Internet - abus numéro 27 - qui est particulièrement édifiant puisqu'un professionnel a pu détenir 79 mandats permettant l'élection d'une filiale, comme syndic).

Face à cette situation, le Ministère du Logement - saisi par un député que nous avons interrogé - a répondu qu'il y avait bien détournement de l'article 22 (question 63 684 réponse publiée au Journal Officiel le 10 septembre 2001 page 5260).

Néanmoins s'appuyant sur deux arrêts d'une Cour d'Appel, les professionnels ne modifient nullement leurs comportements, au contraire.

Dès lors il n'existe qu'une seule solution qui serait de modifier l'article 22 pour clarifier la situation.

#### **2- Notre proposition**

Modifier ainsi l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965

##### **a) L'alinéa 4 est remplacé :**

*« Dans l'hypothèse où un copropriétaire conclut avec un tiers un mandat d'administration de son ou ses lots, ce mandataire est soumis aux dispositions des alinéas précédents ».*

**b) L'alinéa 4 devient 5 et est complété ainsi :**

*« (...) ni ne peuvent recevoir de délégation de vote à l'assemblée générale en qualité de gérant de biens ou de mandataire d'administration portant sur des lots ».*

**B. Représentation en assemblée générale : élargir les restrictions aux employés du syndicat des copropriétaires**

**1- Position du problème**

- Les employés du syndicat, à savoir gardien ou personnel divers, sont sous les seuls ordres du syndic et ne relèvent que de son autorité. Ces employés sont embauchés par le syndic et au besoin sanctionnés (y compris licenciés) par lui seul.
- Or actuellement rien n'empêche vraiment ces employés :
  - non seulement d'assister aux assemblées générales avec des pouvoirs ;
  - mais aussi, s'ils le souhaitent et s'ils sont copropriétaires, d'être membres du conseil syndical.
- On assiste donc à des situations très étranges où un gardien peut être présent en assemblée générale avec des pouvoirs et voter sur des points le concernant directement ou concernant des actes de gestion relatif à son poste (sanction mais aussi gratification), etc. Les gardiens n'ayant aucune difficulté à obtenir des pouvoirs de certains copropriétaires, on devine les distorsions démocratiques qu'induisent de telles situations.
- Ajoutons que ces situations sont d'autant plus anormales que la loi prévoit déjà que le syndic, ses parents, OU ses PRÉPOSÉS ne peuvent ni détenir de mandat en assemblée générale, ni être élus au conseil syndical. Or, si les employés du syndicat ne sont pas de droit les préposés du syndic ils le sont de fait.
- Cette situation ambiguë engendre dans la réalité de nombreuses polémiques et controverses.
- Nous proposons donc de clarifier ce point et d'étendre aux employés du syndicat les restrictions des articles 21 et 22 de la loi du 10 juillet 1965 (ni possibilité d'être élu au conseil syndical ni possibilité de détenir des mandats en assemblée générale).

**2- Notre proposition**

- a) Compléter ainsi l'alinéa 5 actuel de l'article 22 :  
*« Le syndic, son conjoint, ses préposés ainsi que les employés du syndicat ou leur conjoint ne peuvent présider l'assemblée générale ni recevoir mandat... ».*
- b) Compléter l'alinéa 6 de l'article 21 :  
*« Le syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants, ses préposés ainsi que les employés du syndicat ou leur conjoint, même s'ils sont copropriétaires (...) ne peuvent être membres du conseil syndical ».*

## 12- Prévoir un régime comptable simplifié pour les toutes petites copropriétés

### Position du problème et proposition

Plutôt que de répéter par la centième fois notre argumentaire sur ce sujet nous reproduisons une lettre à Monsieur Gilles DE ROBIEN qui date du 2 juillet 2002 (deux ans !) et qui n'a pas pris une ride...

**Ministère de l'Équipement des Transports  
du Logement, du Tourisme et de la Mer**  
**Monsieur Gilles de ROBIEN**  
**Ministre d'Etat**  
246, boulevard Saint Germain  
75007 PARIS

Paris, le 2 Juillet 2002

**Objet** : décret comptable pour les copropriétés

Monsieur le Ministre,

Le décret comptable est actuellement en pleine élaboration, le projet rédigé par vos services étant soumis au Conseil National de la Comptabilité.

Si les négociations permettent d'aborder à peu près tous les problèmes, UN problème majeur reste OCCULTE, malgré nos incessantes demandes concernant sa prise en compte : il s'agit de problème de la prise en considération, dans le plan comptable, de la toute petite copropriété.

Tout le monde – y compris nous – a sous-estimé l'importance quantitative du nombre de très petites copropriétés.

Or, depuis peu, chacun est obligé de réviser son approche du problème.

- Une étude de l'A.N.I.L – Association Nationale pour l'Information sur le Logement – a révélé fin 2001 que les copropriétés de moins de vingt logements représentaient environ SOIXANTE POUR CENT DU PARC des copropriétés, 38 % d'entre elles étant gérées par des NON-PROFESSIONNELS.
- Une étude EXHAUSTIVE menée actuellement par le Conseil Général de SEINE-SAINT-DENIS avec l'aide de l'IAURIF (Institut d'Aménagement et Urbanisme de la Région Ile-de-France) aboutit à des résultats encore plus inattendus : quatre-vingt neuf pour cent des copropriétés font MOINS de vingt lots (14 910 copropriétés sur 16 753).

Ces chiffres sont une révélation pour tous.

- Il est important que les responsables prennent en compte cette réalité : est-il raisonnable d'imposer un dispositif comptable complexe et lourd à de toutes petites copropriétés gérées par des non-professionnels, alors que le « *plan comptable* » avait uniquement pour objectif d'imposer aux professionnels des règles assurant la transparence financière et la rigueur de gestion de fonds appartenant à des tiers ?
- Si aucun régime simplifié ne se met en place, que se passera t-il ?
  - o Soit de nombreuses copropriétés seront hors la loi, ce qui générera forcément à terme un contentieux de mauvais alois (les débiteurs de mauvaise foi argueront du fait que le plan comptable n'est pas tout à fait respecté pour refuser de payer leurs charges et seront vraisemblablement suivis par des juges, dont on comprend le formaliste dans ces domaines ;
  - o Soit de nombreuses petites copropriétés seront obligées de faire appel à grand frais à des professionnels qui – de toute façon – n'ont aucune envie de gérer des entités si petites et si dispersées.
- Dans les deux cas on créera des problèmes qui pourraient être évités simplement.
- On nous dit : il est difficile d'instituer un double régime.
- Or ce double régime EXISTE déjà.
  - o Les syndicats gérés par un non-professionnel sont OBLIGES d'avoir un compte bancaire propre sans dérogation possible ;
  - o Il n'existe pas d'obligation de garantie financière ou d'assurance responsabilité civile professionnelle pour les syndic non-professionnels.
- Nous faisons des propositions TRES concrètes pour l'institution de ce double régime. Est-il normal que ces propositions ne fassent l'objet d'AUCUN ECHANGE, d'aucune discussion et que votre Administration refuse même l'idée d'une discussion.
- Un haut-fonctionnaire du Ministère du Logement nous a répondu : « *Il suffira de faire un peu de pédagogie* ». Dans un pays où au bout de quarante ans la moitié de la population confondait encore souvent centime et franc, cette réponse laisse rêveur et ne saurait nous satisfaire.
- On va tout simplement inventer une machine à casser les pieds à de très nombreux copropriétaires, ceci sans AUCUNE justification ni aucun effet positif pour personne.

Nous nous permettons de vous rappeler nos propositions à nouveau soumises au Conseil National de la Comptabilité (le 27 juin 2002) qui attend le feu vert des ministères pour les examiner.

*Notre souhait :*

- *Nous demandons que pour les copropriétés gérées par un syndic non professionnel et composées de moins de 20 lots principaux (logements, commerces, locaux d'activité professionnelle, définis sur l'état descriptif de division), un régime allégé se mette en place. Il serait articulé ainsi :*

*a/ pas d'obligation de tenir une comptabilité en partie double ;*

*b/ pas d'obligation de suivre la nomenclature comptable ;*

*c/ obligation par contre de tenir un livre journal normalisé (modèle à inclure dans le décret) ;*

*d/ obligation de présenter aux copropriétaires les mêmes documents dits de « synthèse » qui seront inclus dans le décret de base , exception faite de la disposition concernant la numérotation des comptes.*

Vous remerciant de l'attention que vous porterez, nous l'espérons, à ce courrier, nous vous prions de recevoir, Monsieur le Ministre, l'assurance de notre haute considération.

Fernand CHAMPAVIER

Le Président.

## **13- Revenir sur la suppression totale de toute possibilité de compléter l'ordre du jour d'une assemblée générale après l'envoi de la convocation**

### **1- Position du problème**

Le nouvel article 10 présente des défauts qui, eux aussi, expliquent les nombreuses critiques dont il est - à juste titre - l'objet et qui justifie une demande de modification. Rappelons que, désormais, il est impossible de compléter l'ordre du jour d'une assemblée générale après réception de la convocation.

Nous allons évoquer deux séries de problèmes :

- les perturbations que ces nouvelles dispositions engendrent même en l'absence d'utilisation abusive par certains syndics ;
- l'utilisation abusive de ces nouvelles dispositions par certains syndics.

#### **1- Les perturbations engendrées par le nouvel article 10**

Rendre impossible tout complément à l'ordre du jour rigidifie le fonctionnement des copropriétés ; **exemples** :

- un syndic a oublié un problème (ne serait-ce que l'autorisation d'engager une saisie immobilière) ? Impossible (même pour lui) de compléter l'ordre du jour ! Il faudra attendre la prochaine assemblée générale ;
- un événement imprévu arrive (Il ne faut pas oublier que les convocations sont adressées parfois un mois avant l'assemblée générale) ? Il faudra reconvoquer une autre assemblée générale ;
- un copropriétaire a « *oublié* » d'adresser une question (autorisation ; demande de travaux) ? Là encore, plus de rattrapage possible.

Est-ce vraiment cette rigidité qui était recherchée ?

#### **2- L'utilisation malveillante des nouvelles dispositions.**

Nous allons donner quelques exemples concrets et déjà vécus de ces utilisations malveillantes.

##### **a) Comment faire passer SON entreprise ?**

Un syndic a voulu faire passer des gros travaux et faire travailler son entreprise : simple, il n'a parlé à personne de son projet, a convoqué l'assemblée générale avec deux devis en s'arrangeant pour que le devis de son poulain soit d'un montant légèrement plus faible (pas très difficile), avec impossibilité, pour les copropriétaires, de présenter un devis concurrent ; conséquence le devis du « *poulain* » a été voté par les copropriétaires, la mort dans l'âme (**N.B** : une parade aurait été de donner mandat au conseil syndical ; encore faut-il, dans ce cas, qu'il y ait un conseil syndical digne de ce nom).

## **b) Comment faire renouveler son mandat de syndic pour trois ans ?**

Un syndic a anticipé de quatre mois (par rapport à la normale) l'assemblée générale. L'ordre du jour est tombé comme un coup de marteau : « *Élection du syndic : nouvelle élection du cabinet Machin pour trois ans* » !

Les copropriétaires ont refusé, protesté ; le syndic a expliqué que s'ils refusaient, ils se retrouveraient sous administration judiciaire...

## **c) Comment éviter les questions embêtantes ?**

Des syndics ont trouvé la solution : ils font voter une résolution qui prévoit que les copropriétaires ne pourront plus poser leurs questions après telle date (le record ; pas de question après la clôture des comptes ; sachant que l'assemblée générale peut être convoquée six mois après cette clôture, on mesure le problème).

Une autre technique est de refuser certaines questions au prétexte qu'elles ne seraient pas conformes (selon le syndic) à la loi.

Voilà quelques exemples d'utilisations perverses des nouvelles dispositions. Il en est d'autres, c'est pourquoi nous espérons que notre demande (voir ci-dessous) de révision de cette disposition « *rigidifiante* » et potentiellement dangereuse sera écoutée par les Pouvoirs Publics.

## **2- Notre demande**

Nous demandons à ce que le décret revienne à la possibilité de compléter l'ordre du jour, quitte à encadrer cette possibilité en limitant cette possibilité ainsi :

- complément à l'initiative du syndic ;
- complément à la demande du conseil syndical ;
- complément à la demande d'un copropriétaire sur un point déjà prévu à l'ordre du jour ou connexe à une question déjà inscrite.

## 14- Revenir sur l'obligation absolue d'avoir à signer le procès-verbal des assemblées générales en fin de séance

### 1- Position du problème

L'obligation de signature du procès-verbal en fin d'assemblée générale instituée par l'article 17 du décret de 1967 renouvelé ne se révèle décidément pas du tout une bonne idée et des problèmes très nombreux nous remontent.

- 1- **Le premier problème** concerne tout bêtement le fait que - dès que la copropriété est un peu importante (40 lots), que les problèmes sont un peu complexes, qu'il y a des tiraillements - l'établissement du procès-verbal en fin d'assemblée générale est une « *épreuve* » parfois pénible pour le bureau : vérification des votes à une heure du matin, discussion sans fin avec le syndic (secrétaire) pour qu'il corrige une résolution, rajoute une réserve, etc. Tout cela « *fatigue* » énormément et le « *bureau* » signe souvent pour pouvoir partir plus vite un procès-verbal mal contrôlé (y compris les votes) trop souvent bâclé et encore truffé d'erreur (voir plus bas). Les inventeurs du nouveau dispositif ont oublié que les ordres du jour étaient de plus en plus longs et les problèmes de plus en plus complexes dans nos chères copropriétés.
- 2- **Le deuxième problème** concerne le fait que même s'il n'y a pas trop de problème, les syndics ont du mal à établir des procès-verbaux corrects en assemblée générale, et on le comprend : l'idée selon laquelle il « *suffit* » que le syndic ait pré-rédigé son procès-verbal et dispose d'un ordinateur portable se heurte à différents problèmes :
  - a) d'abord beaucoup de gestionnaires n'ont pas envie de se promener le soir avec un portable et on les comprend ;
  - b) ensuite si l'assemblée générale décide que le syndic ne sera pas secrétaire (ce qui est quand même son droit) on se retrouve dans une situation délicate.

**Conséquence** : nous avons des procès-verbaux encombrés de rajouts, de ratures, de mots dans tous les sens. Naturellement ces procès-verbaux ne seront pas diffusés tels quels et devront être retapés avant diffusion. Et c'est là qu'apparaissent d'autres problèmes.

### 3- Des procès-verbaux en un seul exemplaire.

Avant d'aborder le problème de la retranscription du procès-verbal, pointons un **autre problème** lourd de conséquence : les procès-verbaux sont en effet, on verra plus loin ce que cela entraîne comme difficulté, très souvent établis en un seul exemplaire original. Normal : on n'a pas toujours une photocopieuse ou une imprimante sous la main et la technique du calque est impossible avec les pré-procès-verbaux.

Donc : un seul procès-verbal signé et emporté par le syndic.

#### 4- Des procès-verbaux recomposés.

On l'a dit, le procès-verbal diffusé sera forcément un procès-verbal retapé, voire recomposé : non seulement le syndic aura corrigé des erreurs involontaires, mais parfois il aura pu être tenté de modifier certains points ou d'oublier de recopier certains rajouts.

- On dira : « *Mais ce n'est pas grave, il suffit que les membres du bureau comparent avec l'original* ».
- Hé ! Non : car l'original UNIQUE est chez le syndic et il se trouve que ce n'est pas toujours facile d'obtenir une copie de l'original, certains de nos adhérents étant bien placés pour le savoir.

Plusieurs cas se sont produits :

- Le syndic a corrigé des votes en prétextant des erreurs de calcul ou des oublis ; or, il n'est pas très difficile parfois de corriger les votes (on nous a ainsi expliqué qu'un syndic utilisait les voix des retardataires pour les faire voter dans son sens sur les premières résolutions ; comment établir que M. ou MME. Machin n'est arrivé qu'à neuf heures ? ).
- Par ailleurs comment faire pour obtenir copie de l'original si le syndic ne veut pas le fournir et joue la montre (c'est-à-dire qu'il essaie de dépasser « *les deux mois* » pour contester l'assemblée générale).

**Résumons** : les problèmes :

- des procès-verbaux souvent bâclés ;
- des procès-verbaux originaux manuscrits qui sont de véritables brouillons fouillés ;
- des procès-verbaux retranscrits pour une diffusion propre, mais parfois modifiés pour de bonnes ou moins bonnes raisons ;
- des procès-verbaux diffusés NON semblables à l'original ;
- des procès-verbaux difficilement contrôlables après-coup ;
- des procès-verbaux ne portant plus obligatoirement les signatures des membres du « *bureau* », mais simplement la mention : « *certifié conforme à l'original* ».

Et encore, nous devons oublier des problèmes.

## 2- Notre demande

- Modifier l'article 17 du décret en laissant la possibilité à l'assemblée générale d'autoriser le « *bureau* » à ne pas signer le procès-verbal le jour même, tout en fixant un délai (dix jours) pour satisfaire à cette obligation.

# 15 - Compte séparé : renforcer la majorité nécessaire pour dispenser le syndic d'ouvrir un compte séparé

## 1- Position du problème

- **Une obligation.**

En l'an 2000, le Parlement, satisfaisant à une demande ancienne des copropriétaires, instituait l'obligation du « *compte séparé* » (loi SRU du 13 décembre 2000).

Cette obligation semble normale :

- elle permet aux copropriétaires un suivi simple des rentrées et sorties d'argent ;
- elle évite les tentations financières propres à certains syndics et les dérives de gestion qui en découlent (budgets surestimés ; produits non répartis, etc..) ;
- elle permet de comparer les comptes du syndic et les écritures de la banque ;
- enfin elle favorise le placement de la trésorerie disponible au profit des copropriétaires.

- **L'opposition des syndics professionnels.**

De tout temps les syndics professionnels ont combattu l'idée du compte séparé, prétextant la « *complexité* » générée par la tenue de multiples comptes séparés.

En fait, chacun sait (et désormais, la plupart des syndics l'admettent), que les avantages attachés au compte unique sont nombreux pour les syndics et justifient seuls le rejet du compte séparé :

- allègement du travail pour le syndic ;
- recettes importantes liées au placement des sommes collectées ;
- mais aussi facilités pour accomplir certaines opérations (**exemple** : prélèvement d'honoraires privatifs).

- **Une dispense quasi-automatique.**

Le Parlement en instaurant l'obligation a aussi - paradoxalement - instauré une possibilité de dérogation simple en prévoyant une dispense donnée par l'assemblée générale à une faible majorité, ( majorité requise pour élire un syndic).

Dès lors, si un syndic est élu, il n'a aucun mal à obtenir la dispense d'ouverture d'un compte séparé et procède en général pour cela de deux façons :

- a) soit en instaurant des barèmes d'honoraires dissuasifs ;
- b) soit en menaçant de démissionner.

La conséquence est que près de cinq ans après le vote de la loi, il y aurait (selon une enquête de l'ARC) entre 10 et 15 % seulement de comptes séparés.

L'exception est donc devenue la règle et la loi (le compte séparé est obligatoire) n'est, de fait, pas mise en application.

## **2- Notre demande**

Nous demandons tout simplement que la dispense prévue par la loi ne puisse être acquise qu'à une forte majorité, celle requise, par exemple, pour qu'un syndicat de copropriétaires soit dispensé de satisfaire à l'obligation d'instituer un conseil syndical (double majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965).

Il est normal qu'une obligation ne devienne pas, comme c'est le cas aujourd'hui, une exception.

Il est normal aussi qu'une disposition - bonne pour les copropriétaires et contraignante pour leurs mandataires professionnels - ne soit pas neutralisée au nom des seuls intérêts professionnels, ce qui est (un peu) le monde à l'envers.

Notre proposition est donc simple : remplacer dans l'article 18 7<sup>ème</sup> alinéa (6<sup>ème</sup> tiret) l'expression : « *L'assemblée générale peut en décider autrement à la majorité de l'article 25...* » par : « *L'assemblée générale peut en décider autrement à la majorité de l'article 26...* ».

**IV- Permettre à la Copropriété  
d'assurer dans de bonnes  
conditions, sa fonction  
grandissante d'accueil des  
populations modestes**

# 16 - Rendre obligatoire la mise en place d'un fonds travaux et prévoir un produit d'épargne et une fiscalité adaptées

## 1- Position du problème

### A- Plusieurs constats

- 1- Aujourd'hui, la copropriété c'est : 7.000.000 de logements dont 20 % sont des logements situés dans des copropriétés fragiles, soit 1.400.000 logements.
- 2- Tous ceux qui pratiquent le monde de la copropriété notent actuellement des tendances lourdes et alarmantes :
  - a) une difficulté de plus en plus grande à faire voter les travaux de gros entretien dans les copropriétés ;
  - b) une « *socialisation* » de plus en plus grande des copropriétés (accession de jeunes ; de ménages immigrés, de cadres moyens peu solvables).
- 3- Des phénomènes importants s'amplifient :
  - une augmentation du nombre de copropriétés dites « *en difficulté* » ;
  - une dégradation patrimoniale accélérée ;
  - une croissance des différences, donc des ségrégations ;
  - une stabilisation du montant des travaux en copropriété, ce qui représente une régression, toutes choses égales par ailleurs.
- 4- Dernier constat : compte tenu de ce qui précède, les obligations découlant de lois récentes (exemple : sécurité des ascenseurs) ou de directives européennes (exemple : éradication du plomb dans l'eau) semblent de nature à générer des difficultés nouvelles insurmontables.

### B- Une proposition

Face à ce constat fait par tous les acteurs du monde de la copropriété, s'impose une solution qui semble être :

- consensuelle ;
- efficace socialement ;
- simple ;
- économiquement « *dynamisante* ».

Cette solution tient en deux propositions simples et liées l'une à l'autre :

- l'instauration obligatoire en copropriété d'un fonds travaux comme cela existe dans d'autres pays (le QUEBEC, en particulier) ;
- l'instauration d'un « *plan d'épargne copropriété* » rémunéré correctement .

Si l'obligation représente une épargne de l'ordre de 5 % annuel du montant des charges (cas Québécois) cela veut dire qu'en cinq ans le fonds représente un quart du budget des charges.

### **Pour bien comprendre les enjeux, donnons quelques chiffres.**

- Le montant des charges annuelles de copropriété peut être évalué à :

7.000.000 logements X 2.000 € = 14 milliards d'Euros

- Une épargne cumulée pour les travaux à hauteur de 25 % des charges (soit un trimestre) représenterait donc :

3,5 milliards d'Euros.

- Sommes générant cinq fois son montant, soit :

17,5 milliards d'Euros répartis sur cinq à dix ans.

On notera que ces chiffres constituent des minima.

### **C- Un plus**

Nous proposons donc :

- a) L'élaboration concertée (ministères, associations de copropriétaires, chambres professionnelles, conseil supérieur du Notariat, etc.) d'un dispositif reposant sur :
  - une légère modification de la loi de 1965 sur la copropriété introduisant une obligation de constitution de fonds travaux ;
  - la mise en place d'un « *plan d'épargne copropriété* ».
- b) Une négociation avec les banques et les pouvoirs publics concernant l'intégration au montant du prêt immobilier d'une somme affectée au fonds « *travaux* ».

Ceci peut aller très vite et être très rapidement mis en place.

### **D- Effets attendus**

Les effets induits seraient considérables puisque seraient garantis :

- a- le traitement préventif des problèmes dans les copropriétés fragiles ;
- b- la constitution de fonds « *travaux* » d'un montant considérable au niveau national ;
- c- la certitude (enfin) de faire voter des travaux dans les copropriétés ;
- d- le développement du secteur économique du gros entretien.

## **2- Notre proposition**

Créer dans la loi de 1965 un article ainsi rédigé :

*« Il est constitué dans chaque syndicat de copropriétaires un fonds de prévoyance travaux. »*

*Celui-ci est alimenté par une contribution égale au minimum à 5 % du budget annuel de charges courantes.*

*L'assemblée générale peut, à la majorité de l'article 25, décider d'augmenter cette contribution minimum.*

*Les sommes recueillies à ce titre sont versées sur un compte d'épargne rémunéré et ne peuvent en aucun cas être utilisées à d'autres fins qu'au financement des travaux votés en dehors du budget des charges courantes.*

*Les sommes versées ou dues par les copropriétaires sont considérées comme des provisions attachées aux lots ».*

# **17- Favoriser le développement de l'individualisation des factures d'eau**

## **1- Position du problème**

Malgré l'article 93 de la loi SRU du 13 décembre 2000 et le décret d'application du 28 avril 2003, l'individualisation des contrats d'eau en habitat collectif dans les communes où elles ne se pratiquaient pas, reste d'application difficile ; c'est le cas à PARIS où la Ville et les fournisseurs opposent pratiquement une fin de non recevoir aux demandes exprimées.

Les responsables sont d'ailleurs d'autant plus réticents que l'immeuble est occupé par des familles modestes, car ils ont la crainte d'avoir à gérer les impayés, ce qu'ils refusent absolument d'envisager.

Or c'est dans ces immeubles que l'individualisation est, au contraire, indispensable pour favoriser une régulation des pratiques et un redressement financier des copropriétés.

## **2- Notre proposition**

Nous souhaitons donc :

- a) que le Ministère du Logement fasse un premier bilan des blocages ;
- b) que dans les copropriétés dites en difficulté (plan de sauvegarde ; OPAH ; copropriétés en administration judiciaire) des incitations particulières soient mises en place concernant les collectivités et les fournisseurs.

À défaut, ce dispositif restera lettre morte, surtout là où on en a le plus besoin .

## **18- Mettre au point un « *diagnostic de gestion* » normalisé pour disposer d'un outil d'analyse au service d'une action corrective précoce**

### **1- Position du problème**

Aujourd'hui nous constatons que beaucoup de copropriétés se fragilisent : départ des anciens copropriétaires ; arrivée de nouveaux copropriétaires qui doivent faire face à des remboursements de prêts immobiliers importants ; vieillissement des immeubles ; augmentation des impayés ; surendettement de certains ménages, etc.

Certaines copropriétés finissent par « *basculer* » dans une situation de dégradation irréversible et il est alors très difficile de redresser la situation financière, sociale et physique (bâti dégradé).

Tout le monde est bien d'accord pour dire qu'il faut pouvoir intervenir le plus tôt possible. Mais comment ? En effet : à la fois comment savoir que ça va mal et comment agir rapidement pour éviter que la copropriété ne continue à dériver ?

Car souvent le syndic n'a pas trop envie d'alerter les copropriétaires ou les pouvoirs publics sur la situation (lui-même pouvant être en partie responsable) et le conseil syndical ne sait pas forcément comment s'y prendre (parfois même il minimise les difficultés, comme les personnes qui refusent de se considérer comme malade en pensant que « ça va passer »). Alors comment agir vite ?

A cette question lancinante, l'ARC apporte une réponse simple.

Tout le monde sait ce qu'est un « *diagnostic thermique* ». C'est une étude rapide, mais approfondie qui permet de savoir vite :

- ce qui ne va pas dans un immeuble en matière de chauffage (chaudière ; équilibrage ; ventilation ; isolation, etc.) ;
- ce qu'il faut faire pour améliorer rapidement la situation.

Cette étude « *normalisée* » est, en outre, en grande partie subventionnée.

En fait nous proposons un dispositif comparable :

- d'abord mettre au point un « *diagnostic rapide de gestion* » (l'ARC a d'ailleurs déjà mis au point un tel diagnostic qui pourrait servir de base) ;
- ensuite permettre que ces diagnostics puissent être déclenchés par toute personne intéressée ;
- enfin faire en sorte (pour favoriser leur déclenchement précoce) que ces diagnostics puissent être en partie subventionnés.

L'urgence est donc de mettre en place un « *diagnostic normalisé* » accepté par tous.

## **2- Notre proposition**

### **Pour une expérience grandeur nature**

Nous avons proposé au Ministère de la Ville et au Ministre du Logement de lancer une expérience « *grandeur nature* » à partir du « *diagnostic rapide de gestion* » dont nous proposons une trame (voir ci-dessous).

Les deux ministères se sont montrés particulièrement intéressés ainsi que les responsables départementaux déjà contactés.

Les discussions sont en cours et pourraient aboutir. L'expérience pourrait ainsi se dérouler dans un premier temps sur une centaine d'immeubles. Le financement pourrait associer l'Etat, les Conseils Généraux, la Caisse des Dépôts et Consignations, les Communes.

Nous proposons que cette expérience se déroule sur une quinzaine de communes volontaires et concerne, sur chaque commune, cinq ou six copropriétés.

### **Voici la trame du « *diagnostic rapide de gestion* » proposé par l'ARC**

Pour ceux qui veulent savoir ce qu'est un diagnostic de gestion, voici une description mise au point par l'ARC et qui permet de faire la liste des analyses à faire et des types de préconisations à dégager.

<b><i>A - Analyses des charges et préconisations</i></b>
--

#### **1 - Analyse du budget global**

- *Coût par lot principal - commentaires critiques*
- *Évolution globale sur trois ans - commentaires*
- *Postes les plus importants - coût par logement ou lot principal - commentaires*
- *Évolution de ces postes sur trois ans - commentaires.*

#### **2 - Analyse des postes principaux de charges**

- *Gardien*
- *Nettoyage*
- *Assurance*
- *Gestion*
- *Procédures*
- *Chauffage*
- *Eau*
- *Ascenseur*
- *Petits travaux*
- *Hygiène (contrats)*
- *Autres*

#### **3 - Principales anomalies détectées**

#### **4 - Économies**

- *Économies nécessaires :*
  - *quels postes ?*
- *Moyens préconisés :*
  - *immédiats*
  - *à moyen terme*
  - *à plus long terme avec travaux éventuels*

<b>B - Analyses des impayés et préconisations</b>
---

#### **1 - Niveau global des impayés**

- *Étude par rapport au budget*
- *Neutralisation éventuelle d'appels contestés*
- *Rapport entre les créances concernant les copropriétaires en place et les créances irrécouvrables ou douteuses concernant des copropriétaires partis*

#### **2 - Analyse des moyens et méthodes du syndic**

- a) *Description des moyens et méthodes du syndic*
- b) *Analyse critique de ces moyens et méthodes*
- c) *Conséquences dans le cas de la copropriété étudiée*
- d) *Synthèse :*
  - *ce qui ne va pas*
  - *ce qu'il faut améliorer*
  - *ce qu'il faut modifier*

#### **3- Analyse des principaux comptes débiteurs (plus de deux trimestres de charges) : qui, depuis quand, pourquoi, quelle action. ?**

*Pour chaque débiteur l'ensemble des points suivants sera analysé.*

##### **a) Caractéristiques du propriétaire :**

- *depuis quand est-il copropriétaire ?*
- *statut*
- *quel type de copropriétaire est-ce (famille ; présence de grands enfants, retraités ; primo-arrivant ; multi-propriétaire, etc.) ?*

##### **b) Caractéristiques de la dette :**

- *montant*
- *dettes en évolution, diminution, stagnation*

- *dettes chroniques / dettes dues à un événement précis*
- *type de règlements (réguliers, insuffisants, très espacés ; nuls, etc.)*
- *rapport charges / frais annexes*

## **Commentaires concernant a + b**

### **c) Recouvrement :**

- *Historique du recouvrement amiable ; mise en évidence :*
  - *des éventuelles lenteurs du syndic*
  - *de dispositions inopportunes*
  - *d'erreurs*
  - *des frais engagés.*
- *Conclusions opératoires*

### **d) Recouvrement judiciaire ; état et analyse :**

- *historique de la procédure*
- *mise en évidence des anomalies*
- *y a-t-il eu jugement ?*
- *si oui, y a-t-il eu redressement comptable ?*
- *y a-t-il eu exécution ?*
- *quelle voie ?*
- *analyse de la voie d'exécution ou des voies choisies*
- *analyse des résultats*
- *Conclusions opératoires*

## **C - Analyses des comptes et préconisations**

### **1- Comment est compensé l'endettement des copropriétaires vis-à-vis du syndicat**

- *Réserve permanente de trésorerie (fonds de roulement)*
- *Fonds travaux*
- *Fournisseurs*
- *Indemnités diverses*
- *Vendeurs créditeurs*
- *Autres*

### **2 - Analyse des comptes**

- *Vendeurs créditeurs :*
  - *identifier les anciens vendeurs*
- *Sinistres :*
  - *identifier les anomalies*
- *Travaux :*
  - *nature des soldes*

- *Fournisseurs :*
  - *Liste chronologique des factures dues ou des avoirs*
- *Autres*

### **Conclusion :**

- *Dettes à court terme*
- *Dettes incertaines*
- *Dettes prescrites*
- *Dettes à contester*
- *Situation financière réelle après redressement.*

### **3- Préconisations**

- *Apurement comptable*
- *Annulation d'appels*
- *Mise en œuvre de garanties, y compris RCP (Responsabilité Civile Professionnelle)*
- *Récupération de sommes dues*
- *Abandon de créances*
- *Constitution d'un compte « créances irrécouvrables »*
- *Autres.*

# **19- Favoriser l'intervention précoce dans les « copropriétés fragiles ou en pré difficulté » en créant un article 29-1-1 dans la loi de 1965**

## **1- Position du problème**

### **A- L'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965**

Il a pu sembler (en 1994 et en 2000) que - face à une copropriété en difficulté financière - il suffisait :

- de nommer un administrateur provisoire ;
- de lui donner le pouvoir de demander au juge, le cas échéant, des reports de paiement de factures ou des suspensions de décisions de justice devenues exécutoires ;
- de lui permettre, éventuellement, de saisir le juge aux fins de voir prononcer la scission d'une copropriété.

Il apparaît bien maintenant que ce dispositif est, dans l'état actuel, malheureusement inefficace. En effet, l'administrateur :

- est souvent encore plus démuni qu'un syndic face aux difficultés multiples d'une copropriété ;
- ne dispose d'aucun moyen pour redresser les copropriétés, le « *moratoire* » accordé par la loi ne faisant qu'aggraver le passif et la scission restant d'une part une solution très marginale, d'autre part impossible à mettre en oeuvre en l'absence d'apurement des créances irrécouvrables.

Nous proposons donc - sans supprimer l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 - d'ajouter un article 29-1-1 qui permettra :

- soit de mieux préparer et encadrer la nomination d'un administrateur provisoire ;
- soit d'éviter cette nomination en donnant aux demandeurs les moyens de procéder eux-mêmes ou de faire procéder au redressement financier indispensable dès les premiers symptômes des difficultés, c'est-à-dire à un stade où les copropriétés sont simplement « fragiles » ou en « *pré difficulté* » (si l'on peut dire).

Nous allons examiner comment.

### **B- Pour une intervention « précoce »**

- De l'avis de tous les spécialistes, la complexité de l'intervention dans les copropriétés en difficulté est que, en effet, l'on intervient souvent beaucoup trop tard, ce qui rend difficile le traitement.
- Chacun s'accorde à penser que si l'on pouvait intervenir plus en amont, l'intervention serait à la fois plus facile et beaucoup moins coûteuse.

- La difficulté est :
  - comment intervenir rapidement ?
  - avec quelle légitimité ?
  - par quel moyen d'alerte ou de déclenchement ?
- En ajoutant à la loi de 1965 un article 29-1-1 présenté plus bas, nous pensons avoir trouvé un dispositif permettant de résoudre ces trois problèmes.

**a) Quel type d'actions préventives ?**

La meilleure et la plus efficace des interventions est de pouvoir - le plus tôt possible - effectuer un diagnostic de la situation d'une copropriété qui :

- b) permette de révéler les dysfonctionnements majeurs ;
- c) permette de fixer un PLAN d'intervention.

Dès lors, si l'on pouvait rapidement faire établir un tel diagnostic et disposer d'un tel plan il y a de fortes probabilités pour que l'on puisse enrayer vite le processus de dégradation et amorcer le redressement.

**b) De multiples « déclencheurs » possibles à ce diagnostic**

- En fait beaucoup de personnes sont assez vite au courant de la situation de fragilisation d'une copropriété :
  - les copropriétaires les plus vigilants ;
  - les fournisseurs impayés ;
  - les mairies (service d'hygiène ; de logement) ;
  - les notaires (exemple : absence de syndic ; mais aussi : bilans catastrophiques fournis à l'occasion d'une vente, etc.) ;
  - les syndics eux-mêmes (exemple : en cas de reprise).

Ces différentes personnes physiques ou morales pourraient avoir intérêt à faire diligenter une « expertise » :

- le fournisseur (compagnie des eaux, chauffage urbain, etc.) pour comprendre pourquoi il n'est pas payé ;
- le notaire pour vérifier que l'immeuble ou l'acquéreur n'est pas en danger ;
- un groupe de copropriétaires pour s'assurer que la situation n'est pas en train d'échapper au syndic ;
- le nouveau syndic pour clarifier la situation ;
- le maire pour comprendre pourquoi une copropriété dysfonctionne et met en péril la sécurité ou la santé publique de ses administrés.

Actuellement, même si ces personnes ont des inquiétudes fondées et de bonnes raisons d'essayer de comprendre ce qui se passe, elles n'ont aucun moyen d'y parvenir. D'où notre proposition.

### c) **Un diagnostic déclenché par voie judiciaire**

- Plutôt que de faire nommer par le juge un administrateur provisoire sans compétence spécifique en matière de redressement, sans vrai moyen et sans « *plan* », nous pensons qu'il serait préférable que le juge puisse d'abord disposer du pouvoir de diligenter un diagnostic de nature, en tout état de cause :
  - 1- à éclairer sa décision (article 29-1) ;
  - 2- à définir précisément la mission de l'administrateur ;
  - 3- à lui permettre de mieux contrôler cette mission.
- Pour éviter que les juges ne nomment simplement un expert et pour les aider à mieux définir l'expertise nécessaire, nous proposons que le texte de loi (ou un décret) précise clairement le détail de ce diagnostic.

Celui-ci devra s'attacher :

- a- à étudier les sommes impayées (compte par compte) et les procédures engagées en s'appliquant à relever les carences ou blocages en matière de recouvrement ;
  - b- à étudier le niveau des charges, en s'appliquant à relever les excès, source d'impayés ;
  - c- à étudier l'état des dettes et créances en repérant les éventuelles anomalies.
- L'ordonnance du juge devra être claire à ce sujet, d'où la rédaction directive de l'article de loi que nous proposons.

## **2- Notre proposition**

- Nous proposons donc de rajouter à la loi de 1965 l'article 29-1-1 suivant :
  - « *Les copropriétaires représentant 10 % des voix, le Maire, le Procureur de la République, tout créancier, tout notaire procédant à la vente d'un lot peuvent saisir (par voie de requête ou de référé) le Président du Tribunal de Grande Instance aux fins de faire procéder à une expertise visant :*
    - à vérifier le bien fondé de la requête ;
    - à identifier les causes de la situation qui ont justifié sa saisine ;
    - à proposer des solutions permettant la rétablissement financier ;
    - à déterminer les moyens nécessaires.

*Pour cela :*

- à faire procéder à une analyse compte par compte des sommes restées impayées par les copropriétaires et des procédures engagées à leur encontre ;
  - à faire procéder à une analyse des charges poste par poste ;
  - à faire procéder à une étude de la situation de trésorerie et de l'état des dettes et des créances.
- *Le juge, saisi sur le fondement de l'article 19-1 d'une demande de nomination d'administrateur provisoire peut, de son propre chef, diligenter une telle expertise ».*

## **20 - Expérimenter une formule de travaux d'office sur demande de la copropriété avec versement des subventions**

### **1- Position du problème**

En matière de copropriété en difficulté les dispositifs sont souvent soit insuffisamment incitatifs, soit trop contraignants.

Rappelons que dans une copropriété en difficulté il y a toujours au moins 30 % de personnes qui - en cas de vote de travaux - ne vont PAS honorer leur quote-part et que tout le monde le sait.

C'est la raison pour laquelle faire voter des travaux dans une copropriété en difficulté, soit est voué à l'échec (les copropriétaires savent souvent qu'ils devront payer les 30 % restant et refusent donc de voter les travaux), soit entraîne souvent plus de problèmes que cela n'en résout (les copropriétaires votent, mais les travaux ne sont jamais finis d'être payés ou le sont sur la trésorerie courante ce qui aggrave le déficit de la copropriété et les difficultés des autres copropriétaires.

Il est donc indispensable de trouver un dispositif qui permettrait d'assurer le préfinancement de ces fameux 30 %.

Le dispositif dit de « *travaux d'office* » pourrait être un excellent moyen de résoudre ce problème. Hélas, non seulement les pouvoirs publics utilisent peu ce dispositif, mais - quand ce dispositif est mis en œuvre - on constate que cela se retourne contre les copropriétaires de bonne foi souvent modestes, dans la mesure où ceux-ci, pour une raison qui nous échappe, ne peuvent PLUS prétendre aux subventions auxquelles ils auraient droit normalement.

### **2- Notre proposition**

D'où notre proposition qui est simplement de mettre en place un dispositif mixte :

- 1- travaux d'office à la demande de la copropriété ;
- 2- octroi des subventions aux personnes qui y ont droit et versement direct de ces subventions à l'organisme qui fait procéder aux travaux d'office.

Cela résoudrait le problème évoqué sans retirer aux copropriétaires les aides nécessaires au financement des travaux.

## **21- Permettre la « liquidation » des copropriétés en cas de scission judiciaire, entraînant une possibilité d'abandon partiel des créances**

### **1- Position du problème**

Cela fait plusieurs années que nous relevons les problèmes suivants :

- a) Dans les copropriétés en grande difficulté il y a toujours des créances irrécouvrables importantes (dues au fait que - même après les ventes judiciaires - les arriérés de charges de certains copropriétaires ne sont pas entièrement COUVERTS).
- b) L'apurement de ces créances ne peut se faire que de deux façons :
  - soit en sollicitant les autres copropriétaires, mais cela est suicidaire (il s'agit de copropriétaires pour une bonne partie très modestes et qui doivent, souvent, faire face à des gros travaux...);
  - soit en imposant aux fournisseurs de la copropriété des abandons de créances.

Pourquoi ce qui est valable pour n'importe quel commerçant et, désormais, personne physique ne l'est pas pour les copropriétés ?

On nous répond que ceci inciterait des copropriétés à ne pas payer leurs fournisseurs, ce qui traduit une méconnaissance grave du fonctionnement de la copropriété (quand les copropriétaires payent leur charges c'est précisément pour que les fournisseurs soient payés...).

Au contraire, cette possibilité d'abandon de créances inciterait les fournisseurs (eau, chauffage urbain, GDF, EDF) à agir plus vite en cas d'impayés et aurait donc un rôle préventif.

- c) **Autre point** : lorsqu'il y a nécessité de scission de la copropriété pour favoriser son redressement (découpage d'une grosse copropriété en plusieurs), le problème des créances irrécouvrables rend impossible la scission, puisque la dissolution du syndicat ne peut se faire que si les comptes sont à zéro.

### **2- Notre proposition**

Nous proposons donc - au moins dans un premier temps - lorsqu'il y a scission de la copropriété, DONC DISSOLUTION du syndicat de base, la possibilité pour le juge de prononcer l'abandon partiel des créances et donc de corriger en conséquence l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Nous proposons de compléter ainsi l'article 29-4 de la loi du 10 juillet 1965 : « **De même le président du tribunal peut, pour permettre la dissolution du syndicat, ordonner la suspension définitive de toute dette du syndicat vis-à-vis de la désignation d'un syndic** ».

## **22- Permettre la scission en volume des grandes copropriétés hétérogènes**

### **1- Position du problème**

La loi S.R.U du 13 décembre 2000 a introduit une disposition prévoyant la scission d'une copropriété en difficulté sous contrôle judiciaire dès lors que cette solution apparaît de nature à favoriser le redressement de la copropriété article 29-4 de la loi du 10 juillet 1965).

Aux termes des articles 29-4 et 28 de la loi du 10 juillet 1965 il apparaît que cette scission ne serait possible que si une division du SOL est possible.

Or il semblerait qu'aujourd'hui les situations nécessitant une scission concernent des ensembles immobiliers où la scission est nécessaire mais où la division du sol est impossible, seule une division en volume étant envisageable.

Nous allons tenter de montrer pourquoi la scission en volume non seulement est indispensable mais surtout pourquoi elle est légitime.

#### **A- Une division indispensable**

De très nombreux ensembles immobiliers complexes sont aujourd'hui caractérisés ainsi :

- 1- Ils présentent une grande hétérogénéité d'occupation (immeubles d'habitation ; commerces ; bureaux ; entrepôts ; parkings souterrains) induisant des complexités de gestion énormes elles mêmes génératrices de surcoûts, conflits d'intérêt, incompréhension, blocage, dégradation.
  
- 2- Ils présentent par ailleurs des espaces de circulation interne à usage public de type « dalle » qui appartiennent à des entités immobilières qui se révèlent INCAPABLES de les entretenir (coût) et par ailleurs NON DESIREUSES de le faire (pourquoi entretenir à million d'Euros des espaces à usage public qui sont le toit de parkings souterrains ?).

La solution pour ces ensembles est pourtant simple :

- opérer une division en volume permettant de favoriser une gestion autonome des parties « *homogènes* » ;
- opérer une division telle qu'elle permette la rétrocession de la DALLE à la collectivité publique.

#### **B- Une division aujourd'hui problématique.**

Actuellement la division en volume est impossible simplement en raison de la rédaction restrictive de l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 qui dispose : « *Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division de la copropriété du SOL est possible...* ».

- a) Or aujourd'hui chaque jour des ensembles immobiliers complexes sont construits, livrés et sont découpés en volumes de propriétés indépendantes qui ne reposent pas sur un sol qui leur soit propre.
- b) Géomètres-expert et notaires non seulement savent faire ces divisions en volume mais le font tous les jours.
- d) Or soit ces pratiques - ratifiées par les conservateurs des hypothèques - sont illégales et il faut :
  - le dire ;
  - les interdire.
- e) Soit elles sont légitimes et il faut clarifier le droit pour permettre des scissions en volume. AUSSI dans les copropriétés existantes.

### **C- Deux exemples emblématiques parmi cent**

- a. Actuellement, par exemple, deux grandes copropriétés d'Ile de France bénéficiant du dispositif « *plan de sauvegarde* » ne pourront redevenir viables de façon pérenne que si une scission en volume est réalisée :
  - a) il s'agit du syndicat EV1 à Sarcelles (4 syndicats secondaires ; un silo de parkings souterrain de 500 places à peu près désert ; une dalle à usage publique impossible à remettre en état pour des raisons de coût) ;
  - b) il s'agit du syndicat le Parc de la NOUE à Bagnole (6 syndicats secondaires ; des entrepôts ; des bureaux ; des commerces ; trois niveaux de parkings souterrain ; une dalle).

## **2- La proposition de l'ARC**

La solution, comme on l'a dit, est simple puisque sans avoir à bouleverser le droit de la copropriété il suffit simplement de corriger légèrement l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 et remplacer le 9<sup>ème</sup> paragraphe de l'article 28 par la phrase suivante : « *Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division de la propriété est possible...* ».

## 23- Assurer la prise en charge par le FSL des impayés de copropriété des personnes reconnues surendettées

### 1- Position du problème

Permettre aux copropriétaires surendettés de s'en sortir est bien ; le faire au détriment de leurs voisins l'est moins.

#### a- Les syndicats de copropriété sont des créanciers « *malgré eux* »

- Quand un banquier prête de l'argent à une personne ou quand un commerçant vend un canapé à crédit, non seulement il fait des affaires mais il CHOISIT son client.
- La copropriété ne choisit personne : elle fournit des « *services* » à des personnes qui achètent un logement, et n'en tire aucun bénéfice.
- Il est donc inadmissible d'assimiler une copropriété à un créancier normal.

#### b- La copropriété, ce sont d'autres copropriétaires parfois très modestes

- Le deuxième problème tient au fait que, en copropriété, les impayés de charges des uns sont supportés par les autres et que ces autres-là peuvent être des gens eux-mêmes modestes, voire très modestes.
- Accepter que la copropriété soit un « *créancier* » normal (ce qu'elle n'est pas) c'est donc accepter que les gens modestes paient pour les gens reconnus en surendettement.

#### c- Comment les dettes des personnes reconnues en surendettement pèsent sur les voisins

- Les commissions Banque de France et/ou les juges ont plusieurs possibilités :
  - accorder des moratoires ;
  - accorder des délais de paiement très longs (on a vu jusqu'à cinq ans !) ;
  - accorder des suspensions de saisie immobilière (on a vu jusqu'à trois ans) y compris pour des propriétaires *bailleurs* ;
  - désormais annuler les dettes.
- dans les huit cas sur dix étudiés par l'ARC, il se passe ceci :
  - a) pendant les délais accordés les dettes continuent à croître ;
  - b) conséquence, quand on finit par faire vendre le logement, la copropriété :
    - a du supporter un déficit de trésorerie plus lourd ;

- a perdu une partie du bénéfice du privilège spécial dont elle dispose et donc doit assumer une partie importante des dettes ; en effet si en 2004 la famille X doit 6.000 €uros concernant les trois dernières années, la copropriété peut espérer récupérer TOUS les impayés ; mais si des délais de trois ans lui sont accordés, la dette va (le plus souvent) passer à 12.000 €uros et la copropriété ne pourra, bien souvent, au final récupérer qu'une faible partie des sommes dues.

#### d- Une situation anormale bien connue

- Cette situation injuste est bien connue de TOUS. Les pouvoirs publics nous répondent : « *ce qui nous importe c'est que les familles surendettées restent dans leur logement* ».
- Nous sommes d'ailleurs tout à fait d'accord, mais nous pensons qu'il n'est pas admissible que ce légitime maintien dans les lieux se fasse aux frais des VOISINS.

## 2- Notre proposition

- La loi BORLOO sur la faillite civile a, comme on l'a dit, confirmé et amplifié le phénomène.
- Pourtant la solution est toute simple. Il suffit que les textes prévoient qu'en cas de situation de surendettement reconnue par la commission Banque de France ou le juge, les impayés de charges de copropriété soient pris en charge par le Fonds de Solidarité Logement (Fonds abondés par les départements et l'État) qui fera, lui, son affaire d'une éventuelle récupération auprès du débiteur. Cette proposition est la SEULE solution :
  - cohérente ;
  - juste ;
  - efficace.
- **Cohérente** : si l'État ou le juge estime important le maintien dans les lieux (ce que nous comprenons) il faut, pour cela, qu'il fasse jouer la solidarité nationale ou départementale (comme elle joue pour les locataires, les bailleurs recevant, par le FSL, leurs loyers).
- **Juste** : en procédant ainsi on ne fait pas assumer les charges des gens surendettés par des voisins qui peuvent être aussi modestes.
- **Efficace** : grâce à notre solution on permet à des gens de se « *refaire une santé* » financière et on évite que la copropriété et les voisins ne sombrent à leur tour dans les difficultés par l'effort financier qu'on leur impose.

#### De quoi ont peur les pouvoirs publics ?

- Si des personnes surendettées sont vraiment des « *accidentées* » de la vie et sont de bonne foi, il n'y a aucun risque à les aider à payer leurs dettes de charges ; ce n'est même - encore une fois - que justice car on ne voit pas pourquoi les locataires seraient aidés et pas les copropriétaires pour des dettes liées à l'USAGE du logement.

- Si les pouvoirs publics ont peur qu'il y ait des abus, cela ne pourra qu'inciter les commissions Banque de France et les juges à la vigilance, ce qui bénéficiera à TOUS, y compris à ceux tentés de tomber dans le « *surendettement* ».

## **24- Élargir et améliorer le recrutement des administrateurs nommés pour redresser les copropriétés en difficulté**

### **1- Position du problème**

Tout le monde sait que les « *administrateurs provisoires judiciaires* » nommés actuellement pour redresser les copropriétés en difficulté sont des « *liquidateurs* » professionnels plutôt spécialisés dans le droit des entreprises et de la famille. Or il est indispensable de disposer d'un corps d'administrateurs provisoires compétents dans ce domaine et capables de participer au redressement des copropriétés.

A tel point que, en 2003, Jean Louis BORLOO avait introduit dans son projet de loi sur la Rénovation Urbaine une disposition concernant la mise en place d'administrateurs provisoires qui ne soient pas forcément des administrateurs judiciaires inscrits sur la « *liste nationale* ,» avec détermination prévue par décret des compétences et de l'expérience requise pour assurer cette fonction.

### **2- Notre proposition**

Reprendre simplement la proposition de la loi de Jean Louis BORLOO.

## **25- Favoriser la mise en place et la promotion des syndicats de redressement**

### **1- Position du problème**

1) Il n'y a pas de redressement de copropriété sans un syndicat qui soit :

- volontaire
- compétent
- disponible.

2) Selon nous, ce syndicat ne peut être qu'un syndicat NORMAL (ni « social » ; ni HLM) : à défaut les copropriétaires ne feront pas les efforts nécessaires pour redevenir membres d'une VRAIE copropriété NORMALE.

3) Il faut donc susciter au sein des professionnels la naissance d'une spécialité, celle de « *syndicats de redressement* » (qui seront pour les copropriétés en difficulté des espèces de cancérologues).

4) Aujourd'hui le déficit de syndicats de redressement est DRAMATIQUE et explique les difficultés, (voire les blocages) rencontrées dans de très nombreuses copropriétés fragiles, donc difficiles à gérer.

### **2- Notre proposition**

Nous proposons ceci :

1) Que les ministères de la Ville et de la Justice confient à l'AFNOR le soin d'élaborer un « *référentiel des syndicats de redressement* » ou même une norme.

2) Qu'une commission restreinte soit rapidement instituée à cet effet, qui utiliserait le travail DÉJÀ fait en concertation entre les associations de copropriétaires et de syndicats. En quelques mois le travail pourrait ainsi être achevé.

Ce référentiel permettrait de repérer ou faire « *émerger* » des volontaires.

Ainsi nous pourrions disposer rapidement d'un CORPS de « *syndicats de redressement* » qui pourraient :

- soit être nommés par les juges dans le cadre de l'article 29-1 de la loi de 1965 (copropriété en difficulté ou en déshérence) ;
- soit intervenir dans les plans de sauvegarde ou OPAH, de façon contractuelle.

Naturellement il sera indispensable que la mission de ces syndicats soit - au moins partiellement - prise en charge financièrement, ce qui devrait être assez simple (aide juridictionnelle ou de subventions provisoires, le temps d'une opération de redressement).

## **26- Améliorer les règles de déblocage progressif des subventions aux copropriétés OU copropriétaires pour éviter d'avoir à « *pré-financer* » ces aides**

### **1- Position du problème**

Actuellement il est d'usage de ne débloquent les subventions que lorsque les travaux sont finis et payés.

Certes des acomptes peuvent être versés mais l'essentiel vient APRES.

Dès lors dans les opérations où les copropriétaires sont subventionnés de façon conséquente (donc où les personnes sont les plus modestes, car plus les subventions sont importantes plus les revenus sont faibles) se pose le problème du « *pré-financement* » (**N.B** : certaines entreprises peuvent assurer de fait ce préfinancement, mais c'est très rare).

Il y a deux façons de résoudre le problème :

- soit mettre en place des systèmes très compliqués et chers de préfinancement (associant des banques) ;
- soit assouplir les règles de déblocage progressif des subventions avec contrôle a posteriori.

### **2- Notre proposition**

Nous proposons, évidemment que cette deuxième voie soit privilégiée car pourquoi rajouter un système de « *préfinancement* » forcément lourd, compliqué et cher sur un système lui-même complexe (celui des subventions).

En somme pourquoi ne pas essayer de faire simple et éviter de faire compliqué et cher ?

## 27- Assurer une meilleure information sur le régime de la copropriété

### **1- Position du problème**

Quelques questions :

1- Quel est le statut le plus complexe à comprendre et à pratiquer tant au niveau juridique, financier et comptable ?

**Réponse** : la copropriété !

2- Logent aujourd'hui les ménages les plus modestes (donc les moins armés pour comprendre la copropriété), voire les ménages immigrés primo arrivants ?

**Réponse** : la copropriété !

3- Peut-on s'imaginer que les personnes qui accèdent à la copropriété puissent s'intégrer dans cet univers qui leur reste étranger ?

**Réponse** : on ne le peut pas.

### **2- Notre proposition**

Il est essentiel de « banaliser » la copropriété, de mettre au point un matériel pédagogique diversifié lié à des publics divers et n'ayant pas vraiment accès à la lecture ou à un mode de transmission livresque.

Nous n'avons pas de solution miracle mais pensons qu'un signal fort devrait être donné par l'État, voire quelques expérimentations particulièrement soutenues engagées sous l'autorité :

- du Conseil National de l'Habitat ;
- du Haut Comité pour l'intégration,

le tout en relation avec des écoles de travailleuses sociales (Économie Sociale et Familiale), par exemple.

« *L'éducation à la copropriété* » c'est - à terme - éviter que des centaines de milliers de ménages ne deviennent les « *exclus de la copropriété* ».

**N.B** : la copropriété peut-être une formidable machine à intégrer comme elle peut être une formidable machine à désintégrer.