



**Dossier de Presse**  
**Conférence du 13 septembre 2011**

**Les 25 mesures proposées par  
l'ARC pour améliorer le  
fonctionnement des Copropriétés**

**Copropriétés :**

**25 mesures**

## pour traiter le présent et préparer l'avenir

### La Copropriété ne va pas très bien :

- les charges augmentent ;
- les gros travaux ne sont pas entrepris à temps ;
- la rénovation énergétique est - pour de bonnes et moins bonnes raisons - le cadet des soucis de la plupart des copropriétaires ;
- les impayés se développent ;
- l'accession à tout prix à la propriété engendre des blocages et des conflits ;
- la transparence financière est une exception ;
- les syndicats professionnels déçoivent (disponibilité, compétence, pratiques tarifaires...) ;
- les deux plus gros syndicats de France ont été rachetés pas des fonds d'investissement...etc.

Bref, redisons-le, la copropriété ne va pas bien et cela ne va pas s'arranger tout seul. Voici pourquoi nous proposons 25 mesures destinées à tenter d'améliorer la situation, qu'il s'agisse de régler les problèmes :

- des copropriétés dites « **normales** » (environ 500.000) ;
- des copropriétés dites en « **pré-difficulté** » (de 30.000 à 50.000) ;
- des copropriétés en « **difficulté** » (environ 1 000) ;
- **13 mesures concernent l'ensemble des copropriétés et doivent permettre de MIEUX gérer les copropriétés et de programmer les gros travaux pour maintenir les immeubles et équipements en bon état ;**
- **4 mesures concernent la mise en place d'actions adaptées aux copropriétés en pré-difficulté ;**
- **8 mesures concernent les copropriétés en difficulté.**

Nous présentons chacune de ces mesures en deux temps (explication puis proposition).

En voici la liste (à noter : nous parlons souvent des « **copropriétés** » dans les pages qui suivent ; rappelons donc « **que les copropriétés** » n'existent pas et qu'il faudrait - pour être rigoureux - parler des « **syndicats de copropriétaires** »...).

### Liste des mesures :

- **Mesures 1 et 2 :**  
Introduire en parallèle :  
1) l'obligation de définir un plan pluriannuel de travaux

2) l'obligation de constituer un fonds travaux abondé à hauteur de 5 % du budget des charges courantes

- **Mesure 3 :**  
Réformer le décret relatif au carnet d'entretien des copropriétés
- **Mesure 4 :**  
Supprimer l'actuelle possibilité de dérogation à l'ouverture d'un compte séparé obligatoire
- **Mesure 5 :**  
Mettre en place un Plan d'Epargne Copropriété (PEC) défiscalisé et non assujéti à la prime pour garantie des fonds mandants
- **Mesure 6 :**  
Instaurer un crédit d'impôt pour les bas revenus sur l'abondement des fonds travaux
- **Mesure 7 :**  
Introduire dans la loi du 10 juillet 1965 des dispositions concernant le prêt collectif à adhésion individuelle
- **Mesure 8 :**  
Mettre en place un éco-prêt collectif à taux zéro
- **Mesure 9 :**  
Augmenter les quotas de CEE (Certificats d'Economie d'Energie) et améliorer leur fonctionnement
- **Mesure 10 :**  
Suspendre ou différer les obligations concernant la teneur maximum de plomb dans l'eau
- **Mesure 11 :**  
Normaliser les contrats de syndic et éviter les dérives tarifaires
- **Mesure 12 :**  
Mieux encadrer les professionnels de la gestion en instituant des « *commissions régionales de discipline* »
- **Mesure 13 :** Instaurer dans la loi du 10 juillet 1965 une possibilité de délégation de gestion au conseil syndical en matière de petits travaux
- **Mesure 14 :**  
Améliorer les articles 29-1.A et 29-1.B de la loi du 10 juillet 1965 sur la procédure d'alerte

- **Mesure 15 :**  
Mettre en place une habilitation de « *mandataire ad hoc* » pour la procédure d'alerte
- **Mesure 16 :**  
Améliorer l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 sur le référé en cas d'impayés de charges
- **Mesure 17 :**  
Traiter le problème de l'absence de syndic dans les très petites copropriétés
- **Mesure 18 :**  
Introduire dans l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 une disposition permettant au juge de prononcer, sous conditions, un abandon de créances
- **Mesure 19 :**  
Améliorer le « *super privilège* » institué au profit des syndicats de copropriétaires
- **Mesure 20 :**  
Créer des CEE (Certificats d'Economie d'Energie) dédiés aux « *Copropriétés en difficulté* »
- **Mesure 21 :**  
Faire mieux connaître et développer le dispositif de « *substitution partielle* »
- **Mesure 22 :**  
Favoriser le « *portage provisoire* » contrôlé
- **Mesure 23 :**  
Maintenir le financement à 50 % par l'ANAH des syndicats de copropriété en « *Plan de sauvegarde* »
- **Mesure 24 :**  
Mettre au point une certification de « *syndics de redressement* »
- **Mesure 25 :**  
Modifier l'article 93 de la loi SRU pour améliorer l'individualisation des contrats d'eau, y compris pour l'eau froide réchauffée

\*

**Mesures 1 et 2 :**  
**Introduire en parallèle :**  
**1) l'obligation de définir un plan pluriannuel de travaux**

## 2) l'obligation de constituer un fonds travaux abondé à hauteur de 5 % du budget des charges courantes

### Explication

#### 1. Eviter d'engager les gros travaux au coup par coup

Un des problèmes importants de la copropriété (problème qui commence à faire des ravages) est celui-ci :

- Les copropriétaires, mais aussi le conseil syndical et le syndic ne savent pas, la plupart du temps, quel est l'état exact de la copropriété (ouvrage par ouvrage : toiture ; caves ; balcons, etc... - ou équipement par équipement, voire partie d'immeuble par partie d'immeuble) ;
- de ce fait, les copropriétaires attendent que les ouvrages ou équipements soient dégradés pour intervenir ;

Ces interventions coûtent au final très cher, sont mal et trop vite préparées, et ne sont ni satisfaisantes ni, souvent, suffisantes (partielles, non mises en cohérence, etc.).

Par ailleurs ces travaux non programmés à l'avance sont difficiles à payer, notamment par les copropriétaires les plus modestes, du fait que ceux-ci n'ont pas anticipés ni provisionnés les interventions correspondantes.

#### 2. Définir un plan pluriannuel de travaux

Pour éviter les conséquences désastreuses de cette absence de gestion prévisionnelle, il n'y a qu'un moyen selon nous :

1. faire établir un audit technique de l'immeuble ;
2. définir un plan pluriannuel de travaux cohérent et adapté, tenant compte des résultats de cet audit.

Ainsi chacun saura ce qu'il faut faire chaque année pour maintenir la copropriété - ses ouvrages et ses équipements - en bon état et lancer des appels d'offre très en amont, donc mettre en place une concurrence et une négociation plus efficaces, et ainsi obtenir de meilleurs prix.

Chaque année le syndic pourra soumettre à l'assemblée générale des devis précis correspondants à chaque tranche. C'est le vote de ces devis qui déclenchera les appels de fonds spécifiques complémentaires.

#### 3. Mettre en place un « *fonds travaux* »

Il ne suffit néanmoins pas de définir un plan annuel de travaux. Il est indispensable de prévoir le plus tôt possible un financement et, pour cela, de voter la création d'un fonds « **gros travaux** ».

L'abondement du fonds peut-être plus ou moins fort. Nous pensons qu'il doit être plutôt raisonnable (les Québécois ont instauré un plancher correspondant à 5 % du budget annuel des charges courantes ).

#### **4. Faut-il laisser faire les copropriétés ou instaurer une double obligation ?**

Toute la question est en effet là :

- faire confiance au bon sens des copropriétaires et des syndics ?
- prendre, au contraire, conscience que - face aux oppositions de nombreux bailleurs (ceux qui ne veulent pas écorner la rentabilité de leurs investissements) et aux réticences diverses d'autres copropriétaires - seul un **dispositif obligatoire** pourra conduire les copropriétés à adopter un comportement rationnel de gestion à moyen et long terme ?

Poser la question, c'est y répondre.

Les Québécois, les Hollandais, les Anglais, les Allemands, les Suisses, etc. ont instauré ces obligations (depuis 1994 au Québec, par exemple) et les copropriétaires s'en félicitent.

**Mieux** : ils ont instauré des aides (type crédit d'impôt) pour aider les plus modestes à payer leur quote-part et à préserver ainsi l'avenir des copropriétés et des copropriétaires .

**Très important** : il résulte des échanges nombreux que nous avons eus avec les associations représentatives sur ce sujet que très généralement les associations proches des copropriétaires occupants (UNAF, CLCV, UFC-Que-Choisir par exemple) sont - elles aussi - totalement favorables à l'instauration contrôlée de cette double obligation.

#### **5. Deux contreparties à l'instauration de cette double obligation**

En contrepartie de cette double obligation dont nous avons montré l'efficacité (et en plus des aides sociales évoquées) - il faudrait :

- mettre en place une fiscalité adaptée à l'épargne des copropriétés (Livret A totalement dé plafonné par exemple) ;
- instaurer - pour rassurer les copropriétaires - l'obligation, sans dérogation possible, du compte bancaire séparé ; nous revenons un peu plus loin sur cette disposition (mesure 4).

En fait le fonds travaux s'avère doublement efficace et vertueux :

- il incite à mieux maîtriser les charges courantes ;
- il prépare l'avenir.

#### **Proposition**

- 1) Il faut instaurer une nouvelle règle de gouvernance concernant les gros travaux en copropriété :
  - plan pluriannuel de travaux obligatoire ;
  - fonds travaux obligatoire.
  
- 2) Cette nouvelle règle - éminemment sociale - doit être imposée par la loi car le volontariat risque de se heurter à la diversité des intérêts particuliers.
  
- 3) Des dispositions adaptées complémentaires (fiscalité, aides sociales pour les plus modestes, transparence financière) doivent être mises en place pour :
  - compenser les obligations ;
  - leur donner tout leur sens.

**Mesure 3 :**

## Réformer le décret relatif au carnet d'entretien des copropriétés

### Explication

La loi SRU a introduit en 2000 l'obligation pour toutes les copropriétés de mettre en place un carnet d'entretien.

L'idée d'origine était d'obliger les copropriétés à mieux se connaître et mieux savoir ce qui était fait ou non, au fil des ans, dans les immeubles (parties communes et équipements communs) au fil des ans.

Le législateur avait donc introduit un instrument de gestion et une sorte de tableau de bord.

Hélas un député bien intentionné a soumis l'idée que ce carnet devait pouvoir être consultable par tout « **candidat acquéreur** ».

Lorsque le décret vint en discussion, le Ministère du Logement se demanda donc comment faire pour que le carnet d'entretien reste un document simple, susceptible d'être transmis à un candidat acquéreur.

Et voilà pourquoi le ministère a rédigé un décret qui réduisait le carnet d'entretien à sa plus simple expression. Tellement simple que ce document, qui existe depuis plus de dix ans, s'avère à peine informatif et ne sert - de l'avis général - en fait à rien ni à personne.

Plus de dix ans après, il est temps d'en faire le constat et de revenir à un vrai carnet d'entretien.

### Proposition

Il suffit d'abord de revenir sur l'obligation (introduite dans la loi SRU) de transmettre au candidat acquéreur l'intégralité du carnet d'entretien et de prévoir de ne lui transmettre qu'une fiche synthétique (reprenant par exemple simplement la liste des gros travaux - ceux de l'article 14-2 de la loi de 1965 - réalisés sur les dix ou quinze dernières années).

Ensuite il suffit de réécrire, de façon concertée, le décret sur le carnet d'entretien pour faire en sorte que les copropriétés disposent enfin de **VRAIS** carnets d'entretien, instruments indispensables d'une bonne gestion.

### Mesure 4 :

## Supprimer l'actuelle possibilité de dérogation à l'ouverture d'un compte séparé obligatoire

### Explication

L'instauration du compte séparé est indispensable pour deux raisons au moins :

- a) Elle permet de neutraliser toute volonté de gestion à visée « **financière** » des copropriétés et garantit de ce fait une meilleure maîtrise des charges au service des copropriétés, ce qui permet de mieux solvabiliser les copropriétaires (donc de dégager de l'argent pour les gros travaux ou la création d'un fonds travaux).
- b) Elle permet de « **rassurer** » les copropriétaires sur l'utilisation des fonds, sachant que c'est actuellement l'insécurité et l'opacité générées par le compte unique qui expliquent en partie les comportements de « **rétractation** » des copropriétaires dès qu'il s'agit de confier de l'argent à leur syndic.

### Proposition

Tout simplement supprimer la possibilité de dérogation prévue par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

**Mesure 5 :**  
**Mettre en place un Plan d'Epargne Copropriété (PEC)**  
**défiscalisé et non assujetti à la prime pour garantie des**  
**fonds mandants**

### Explication

Il est normal - si l'on oblige les copropriétés à constituer des fonds travaux, comme nous le proposons - que l'on mette en place un produit d'épargne adapté pour les copropriétés. Ce produit doit permettre :

- un placement simple ;
- un rendement acceptable.

En particulier il doit être entièrement défiscalisé pour faciliter sa gestion et la gestion des produits (aujourd'hui, en cas de placement de fonds par la copropriété, chaque copropriétaire doit en déclarer les produits, ce qui oblige - en principe - le syndic, à adresser à chacun une information sur sa quote-part de produits financiers !).

Ce Plan d'Epargne pourrait d'ailleurs aussi - comme les Plans d'Epargne Logement - ouvrir droit à des prêts bonifiés, voire à des primes (des collectivités territoriales, par exemple).

Par ailleurs, pour éviter le prélèvement d'honoraires au titre de la garantie des fonds mandants (les syndics demandent actuellement entre 1 % et 1,5 % du capital déposé...), il faudrait que les fonds déposés sur ces plans (sécurisés) soient dispensés de garantie (ou du moins que la garantie soit acquise sans surprime).

A noter que les principales caisses de garantie, **déjà** sollicitées sur ce point, sont tout-à-fait d'accord pour aller dans ce sens.

### Proposition

Créer un PEC, Plan d'Epargne Copropriété avec les caractéristiques suivantes :

- blocage minimum de trois ans des fonds qui seront déposés ;
- exonération fiscale totale ;
- pas de plafond ;
- absence de prime supplémentaire au titre de la garantie des fonds mandants.

**Mesure 6 :**  
**Instaurer un crédit d'impôt pour les bas revenus sur  
l'abondement des fonds travaux**

**Explication**

Bien que l'abondement du fonds travaux doive rester raisonnable (selon notre proposition, 5 % du budget moyen des charges par logement - soit 100 € pour 2 000€ de charges annuelles), il est possible que certains ménages très modestes puissent avoir des difficultés à régler les appels ; (retraités ; primo-accédants ; ménages fragiles).

Il est donc souhaitable - pour éviter de pénaliser certains en instaurant une mesure qui est destinée à mieux préparer l'avenir - de mettre en place pour les plus modestes un crédit d'impôt (comme au Québec) sur les sommes versées au titre des fonds travaux.

**Proposition**

Etendre le crédit d'impôt aux sommes servant à abonder un fonds travaux lié à un plan pluriannuel de travaux.

**Mesure 7 :**  
**Introduire dans la loi du 10 juillet 1965 des dispositions  
concernant le prêt collectif à adhésion individuelle**

**Explication**

La loi du 10 juillet 1965 est totalement muette sur le problème des prêts collectifs. Il est donc indispensable de clarifier la situation pour :

- permettre aux syndicats de copropriétaires de négocier des prêts collectifs à adhésion individuelle, y compris des éco-prêts à taux zéro ;
- prévoir des sécurités pour éviter la « **solidarité** » entre copropriétaires en cas de défaillance d'un des co-emprunteurs.

**Proposition**

La Commission Relative à la Copropriété a mis au point de façon consensuelle un projet d'article de loi additionnel à la loi du 10 juillet 1965, projet d'article qu'il suffit de reprendre pour en discuter.

**Mesure 8 :**

## Mettre en place un éco-prêt collectif à taux zéro

### Explication

Comme on le sait, l'éco-prêt individuel a été un échec en copropriété.

Outre le fait qu'il est mal adapté (bouquet de travaux associé à une durée de deux ans pour la mise en œuvre) il se trouve que les banques refusent l'éco-prêt aux ménages « **à risque** » (retraités ; primo-accédants, surendettés, etc.).

### Proposition

Il est donc nécessaire (et même indispensable) si l'on veut déclencher des votes d'assemblée générale concernant des rénovations énergiques, de mettre en place un éco-prêt à taux zéro qui soit collectif.

Le Plan Bâtiment Grenelle a d'ailleurs repris récemment cette idée. Il ne s'agit plus maintenant que de la mettre en œuvre et d'espérer qu'elle sera intégrée à la loi de finances de 2013 (pour 2012, c'est malheureusement trop tard, semble-t-il).

## **Mesure 9 : Augmenter les quotas de CEE (Certificats d'Economie d'Energie) et améliorer leur fonctionnement**

### **Explication**

Malgré une augmentation des quotas pour la deuxième période (2009-2012) des CEE, les objectifs assignés aux « **obligés** » sont encore trop faibles et ils sont atteints sans difficulté.

En conséquence le « **marché** » des CEE ne décolle pas et, alors qu'il devait permettre de financer les opérations de rénovation énergétique à hauteur de 15 %, il ne tient pas ses promesses.

Par ailleurs les obligés ont mis en place des systèmes de captation (à partir des travaux réalisés en habitat individuel ou sur parties privatives) qui font que les versements aux copropriétés au titre des CEE restent trop faibles.

D'autre part ce sont souvent les copropriétés les mieux « **organisées** » qui arrivent à obtenir ces versements.

Enfin, il apparaît que la valorisation des CEE est « **perverse** » : on obtient plus d'argent en installant une chaudière à condensation qu'en mettant en place une isolation thermique par l'extérieur.

### **Proposition**

Augmenter sensiblement pour la troisième période (2012-2015) les quotas des « **obligés** » et améliorer les règles d'attribution en fonction des types de « **travaux** ».

**NB** : il ne faut surtout pas, comme l'Etat a eu l'idée de le faire il y a quelques mois que ces CEE soient versés à l'ANAH pour compenser les subventions qu'elle attribue. Il faut - au contraire - qu'ils **complètent** les aides de l'ANAH, pour permettre des rénovations plus ambitieuses donc plus efficaces.

## **Mesure 10 :** **Suspendre ou différer les obligations concernant la teneur maximum de plomb dans l'eau**

### **Explication**

Fin décembre 2013, la teneur en plomb dans l'eau devra passer de 25 microgrammes maximum par litre d'eau actuellement (ce qui est déjà bien suffisant de l'avis des experts, y compris l'Académie de médecine) à 10 microgrammes.

Ainsi - alors qu'il n'y a dans les copropriétés aucun problème de saturnisme lié à l'eau - on va obliger plusieurs centaines de milliers copropriétés à engager à nouveau plusieurs milliards d'euros pour se mettre en conformité avec la norme européenne.

**A noter** : des professionnels de la plomberie et certains syndic assaillent déjà les conseils syndicaux et agitent la responsabilité « **pénale** » si aucun travaux n'est engagé.

Nous pensons donc qu'une mesure propre à aider les copropriétés devrait consister à suspendre, ou du moins à différer l'application de cette obligation inutile et dangereuse pour les finances des copropriétés.

### **Proposition**

Revoir les obligations en liant la teneur en plomb à la composition de l'eau (le plomb dans une eau « **dure** » présente moins de danger potentiel que dans une eau peu calcaire).

Allonger le calendrier pour permettre l'adaptation des textes.

<p style="text-align: center;"><b>Mesure 11 :</b> <b>Normaliser les contrats de syndic et éviter les dérives tarifaires</b></p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### **Explication**

Aujourd'hui seul un arrêté des prix (19 mars 2010), très incomplet tente de réguler les contrats de syndic.

De ce fait les contrats présentent encore de nombreuses dispositions tarifaires que l'on peut qualifier d'illicites ou même d'abusives pesant lourdement sur les charges de copropriété et sur les copropriétaires (prestations de plus en plus individualisées).

Ces dispositions sont intégrées dans la rubrique « **prestations particulières** » et donnent lieu à de nombreuses facturations supplémentaires en sus des honoraires de base.

Là encore, chacun s'entend à penser qu'il est indispensable qu'un décret en application de la loi du 10 juillet 1965, vienne définitivement et complètement clarifier puis réguler la situation.

### **Proposition**

Préciser par un décret et de façon limitative les possibilités de facturations supplémentaires applicables par un syndic de copropriété en sus des honoraires de base votés en assemblée générale.

**Mesure 12 :**  
**Mieux encadrer les professionnels de la gestion en  
instituant des « commissions régionales de discipline »**

**Explication**

La profession de syndics n'est - de l'avis général, y compris des chambres professionnelles - pas assez contrôlée et en cas de manquements à leurs obligations professionnelles, malheureusement trop fréquents, les syndics échappent le plus souvent aux sanctions et actions réparatrices correspondantes.

Par ailleurs l'engagement d'une procédure judiciaire à l'encontre d'un syndic est très rare, puisqu'il faut, pour cela, un vote majoritaire de l'assemblée générale, donc l'inscription préalable de la question à l'ordre du jour par le syndic...

Cette situation est préjudiciable à tous et laisse prospérer un niveau d'exigence professionnelle trop peu élevé chez les syndics, ce qui explique en partie les insuffisances pour ne pas dire la déficience en matière de gestion.

Là encore le constat est unanime, même si les solutions diffèrent.

**Proposition**

Instaurer - comme l'a proposé le Ministère de la Justice - des commissions régionales paritaires de discipline présidées par un magistrat et pouvant prononcer des sanctions en cas de faute et de manquement aux obligations légales et déontologiques.

**Mesure 13 :**  
**Instaurer dans la loi du n10 juillet 1965 une possibilité de  
délégation de gestion au conseil syndical en matière de  
petits travaux et de tenue du carnet d'entretien**

## Explication

Il faut regarder la situation en face : aujourd'hui, les copropriétés où la gestion des petits travaux se fait de façon satisfaisante et économe ne sont pas n'importe quelles copropriétés.

Ce sont celles où l'on constate que les copropriétaires résidents sur place et membres de conseils syndicaux, s'investissent dans la gestion de leur immeuble et effectuent, en accord avec leur syndic, la gestion des petits travaux et le suivi des contrats de maintenance.

Dans ces copropriétés, également, le conseil syndical assure souvent lui-même la tenue d'un véritable « **carnet d'entretien** » de la copropriété et des équipements.

Il importe cependant de préciser que tout cela se fait hors cadre légal puisque les copropriétaires ne peuvent juridiquement - dans l'état actuel des textes - assurer un rôle dans la gestion de leur immeuble.

L'assemblée générale ne peut, en effet, autoriser une délégation de pouvoir qu'à « **une fin déterminée** », c'est-à-dire qu'elle ne peut porter que sur un acte ou une décision précise. Elle ne peut en aucun cas être générale et permanente. (Article 21 Décret du 17/3/1967).

Pourtant, s'agissant de la possibilité d'établir une délégation de gestion au conseil syndical, sous contrôle de l'assemblée générale, des dispositions existent depuis quelques années, mais ne concerne **QUE** les résidences avec services et ne concerne **QUE** la gestion des services et du carnet d'entretien.

Il convient donc simplement de confirmer cette évolution législative, de l'améliorer, et d'en étendre la possibilité à tous les syndicats de copropriétaires, sur le point précis des petits travaux courants.

Ceci peut être obtenu facilement grâce à un aménagement modeste de la loi (les modalités et contours pourront être définis par décret en Conseil d'Etat).

## Proposition

Il s'agit de compléter l'article 21, premier paragraphe, de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Celui-ci dispose que : « *Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion* ».

Ce paragraphe pourrait ainsi être complété : « *Par dérogation à l'avant-dernier alinéa de l'article 18, le conseil syndical peut également, recevoir une délégation de pouvoir relative à la gestion courante, la commande, le suivi, et la réception des travaux définis à l'article 45 du décret 67-223 du 17 mars 1967 ainsi que le suivi des contrats de maintenance. Cette délégation doit être préalablement autorisée par l'assemblée générale dans les conditions de la majorité de l'article 25* ».

<p style="text-align: center;"><b>Mesure 14 :</b> <b>Améliorer les articles 29-1.A et 29-1.B de la loi du 10 juillet 1965 sur la procédure d'alerte</b></p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## **Explication**

La procédure d'alerte a été instituée par les articles 29-1.A et 29-1.B de la loi du 10 juillet 1965. Elle concerne les copropriétés dont le niveau des impayés atteint 25 % du budget des charges courantes et permet de saisir le juge pour qu'il nomme un expert chargé de mettre en évidence les causes de cette situation et de faire les préconisations adaptées.

Nous avons demandé que les maires et présidents d'EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunal) puissent être aussi des déclencheurs de cette procédure au même titre que les syndicats, les copropriétaires et les fournisseurs.

Cette proposition a pourtant été retirée du texte définitif sans explication.

Or on s'aperçoit que cette procédure est très peu utilisée, pour des raisons prévisibles :

- les syndicats n'ont aucune envie d'être mis en cause ;
- les copropriétaires doivent se regrouper et faire l'avance des frais pour déclencher la procédure, ce qui est dissuasif ;
- les fournisseurs préfèrent assigner.

Par contre les maires qui - pour beaucoup d'entre eux - souhaitent intervenir de façon préventive dans ces copropriétés où les premières difficultés apparaissent, ne le peuvent pas, la loi ne l'ayant pas prévu...

## **Proposition**

Améliorer l'article 29-1.A et prévoir que le maire ou le président de l'EPCI pourront **aussi** saisir le juge pour faire nommer un expert.

## **Mesure 15 :** **Mettre en place une habilitation de « *mandataire ad hoc* » pour la procédure d'alerte**

### **Explications**

Les quelques mandataires ad hoc nommés par les juges dans le cadre de la procédure d'alerte des articles 29-1.A, 29-1.B sont, actuellement, toujours des « **administrateurs judiciaires** » malgré les demandes formulées par les copropriétaires pour faire nommer des avocats ou des professionnels spécialisés.

Or, il apparaît que les administrateurs judiciaires sont insuffisamment adaptés à la réalisation d'une analyse rapide, avec préconisations concrètes, et que leur intervention coûte cher.

Ils ne sont souvent pas en capacité (comme les rapports remis depuis un an le montrent) :

- ni d'apprécier les problèmes d'origine socio-économiques de la copropriété ;
- ni d'étudier les charges et de préconiser des mesures d'économie de charges ;
- ni de contrôler l'intégralité des comptes ;
- ni d'analyser l'effectivité, l'efficacité et/ou l'adaptation des procédures judiciaires.

Or, pour identifier rapidement les problèmes et formuler les préconisations adaptées, il est nécessaire de pouvoir faire appel à des praticiens de la copropriété ayant des compétences en matière de gestion de charges, d'analyse des comptes, de diagnostic social ou juridique, d'évaluation des procédures.

Ces compétences existent plutôt aujourd'hui chez les opérateurs d'OPAH ou de Plan de sauvegarde et il suffirait de mettre en place une « **habilitation** » sanctionnée par un diplôme à l'issu d'un cursus pour mettre en place des « **mandataires ad hoc** » véritablement adaptés.

### **Proposition**

Mettre en place (avec le CNAM par exemple) une formation permettant de déboucher sur une habilitation.

**Mesure 16 :**  
**Améliorer l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 sur le  
référé en cas d'impayés des charges**

**Explication**

L'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 a introduit une procédure rapide en référé concernant les impayés relatifs aux provisions de charges de l'exercice en cours, mais excluant les provisions pour travaux !

De fait cette procédure reste en partie inefficace et en partie rejetée par les syndicats et avocats (qui préfèrent aller « *au fond* » sur les charges courantes **ET** les travaux).

**Proposition**

Elargir l'article 19-2 aux provisions pour travaux.

## **Mesure 17 : Traiter le problème de l'absence de syndic dans les très petites copropriétés**

### **Explication**

Un nombre important de très petites copropriétés sont dépourvues de syndic, ce qui a deux conséquences :

- a) ces copropriétés sont souvent, de ce fait, très mal entretenues ;
- b) il est pratiquement impossible d'y faire voter valablement des travaux, y compris en cas d'injonction administrative.

Cette situation est d'autant moins admissible que des ventes y sont réalisées par des notaires qui constatent donc forcément l'absence de syndic (aucun « **état daté** » n'est fourni).

Il est curieux - alors que les notaires peuvent bloquer des ventes pour absence de diagnostic plomb - qu'ils laissent réaliser des ventes dans des immeubles sans syndic, ce qui constitue un facteur de risque important, pour l'acquéreur d'abord, pour la collectivité ensuite.

### **Proposition**

1. La première proposition serait l'obligation de signalement par les notaires de toute copropriété dépourvue de syndic (**exemple** : signalement au Maire, mais pourquoi pas aussi au Procureur de la République).
2. La deuxième solution serait la mise en place d'un dispositif opérationnel partenarial incitatif, puis coercitif, de nomination d'un syndic dans les copropriétés qui en sont dépourvues. En effet, la nomination d'un syndic judiciaire dit « **provisoire** » s'avère être une fausse bonne idée et soit ne donne aucun résultat, soit donne le contraire des résultats escomptés. Nous avons, à l'ARC, des propositions très concrètes à soumettre à ce sujet.

**Mesure 18 :**  
**Introduire dans l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 une disposition permettant au juge de prononcer, sous conditions un abandon de créances**

### Explication

Une copropriété en difficulté a beaucoup de mal à se redresser, entre autres raisons, parce que :

- a) contrairement à ce qu'on pense, dans les copropriétés en difficulté, de nombreux copropriétaires (autour de 70 % en général) se sont acquittés normalement de **TOUTES** leurs charges pendant des années ;
- b) du fait des défaillances des débiteurs, des dettes parfois très lourdes se sont accumulées à l'égard de certains fournisseurs (eau, gaz, électricité...) ;
- c) or lorsqu'elle est reconnue « **copropriété en difficulté** » par le juge, la copropriété ne peut bénéficier d'aucun abandon de créances (contrairement à ce qui se passe pour les sociétés en redressement ou les particuliers), ce qui fait que l'administrateur judiciaire est obligé d'appeler aux copropriétaires des charges supplémentaires (souvent très lourdes) pour payer ces factures anciennes pourtant déjà honorées - d'une certaine façon - par 70 % d'entre eux, comme évoqué plus haut.

Il s'agit évidemment d'une situation très injuste et particulièrement pathogène :

- augmentation supplémentaire des charges déjà souvent d'un niveau très élevé ;
- « **fuite** » des copropriétaires qui peuvent encore vendre pour acheter ailleurs ;
- développement d'un ressentiment fort, chez ceux qui ne peuvent partir, etc.

Or, souvent les fournisseurs non payés sont co-responsables de la situation, en n'ayant pas réagi assez tôt et en s'étant contentés d'appliquer des pénalités de retard, alors qu'ils auraient pu :

- soit contribuer au traitement des problèmes de fond (**exemple** : fuites d'eau, surconsommations d'énergie, etc.) ;
- soit engager les actions nécessaires (**exemple** : utiliser la procédure d'alerte de l'article 29-1.A de la loi du 10 juillet 1965).

### Proposition

Dès lors, nous proposons d'introduire dans la loi la possibilité, pour le juge, de prononcer un abandon de créances (même partiel) concernant des fournisseurs qui n'auraient pas agi, plutôt que d'obliger des copropriétaires ayant satisfait à leurs obligations à payer une deuxième fois ces factures. Cela aura une double efficacité :

- a) obliger les fournisseurs à agir vite et à utiliser la procédure d'alerte ;

- b) éviter aux copropriétaires non débiteurs la « **double peine** » (payer **DEUX** fois les mêmes charges) qui est souvent fatale aux copropriétés pour les raisons évoquées plus haut.

**A noter** : à chaque fois que nous avons fait cette proposition, il nous a été répondu que cette possibilité créerait un risque « **majeur** » et que plus aucune copropriété ne paierait ses factures.

Non seulement c'est mal connaître les copropriétés, mais pense-t-on vraiment que les sociétés ou les personnes physiques se laissent « **mettre en redressement** » sous prétexte qu'il y a une possibilité d'abandon de créances ?

Il faut donc introduire dans l'article 29-1 la disposition suivante : « **Le juge pourra prononcer un abandon total ou partielle de créances au vu des actions entreprises ou non par les créanciers pour recouvrer leurs créances** ».

**Mesure 19 :**  
**Améliorer le « *super privilège* » institué au profit des  
syndicats de copropriétaires**

### **Explication**

En 1994 a été institué - contre l'avis des banques - un super privilège au profit des copropriétés.

Les banques annonçaient un désastre (pertes importantes d'abord puis fermeture des prêts aux ménages fragiles, par exemple). De ce fait, elles avaient obtenu une double limitation du super privilège des copropriétés. Celui-ci s'appliquait aux seules charges courantes et travaux des deux derniers exercices (plus deux exercices en concours avec les banques) et excluait les frais annexes de recouvrement (y compris ceux liés à des condamnations judiciaires).

C'est la raison pour laquelle aujourd'hui le super privilège est mis en œuvre de façon insatisfaisante, les copropriétés ayant souvent beaucoup de mal à recouvrer l'ensemble des sommes dues en cas de vente judiciaire, ce qui laisse un passif qui doit être pris en charge par les autres copropriétaires.

Comme la catastrophe annoncée par les banques n'a pas eu lieu, il est temps de revenir sur les dispositions restrictives et d'élargir le champ du super privilège, ce qui redonnera aux copropriétés en difficulté **TOUT** l'oxygène nécessaire.

### **Proposition**

Prévoir que le super privilège portera sur **TOUTES** les sommes dues par un copropriétaire et concernera non les deux derniers exercices mais les trois ou quatre derniers exercices, sans concours...

**Mesure 20 :**  
**Créer des CEE (Certificats d'Economie d'Energie) dédiés**  
**aux « Copropriétés en difficulté »**

### **Explication**

Outre le fait que les objectifs en matière de CEE sont trop faibles (voir mesure numéro 9) les obligés ont mis en place des systèmes de captation (à partir des travaux réalisés en habitat individuel ou sur parties privatives) qui fait que les versements aux copropriétés au titre des CEE restent faibles, même si des exceptions existent.

Enfin, comme on l'a déjà dit, ce sont souvent les copropriétés les mieux « **organisées** » qui arrivent à obtenir ces versements.

D'où notre proposition.

### **Proposition**

Créer des CEE qui sont ciblés « **copropriété en difficulté** » (comme en Grande Bretagne) pour contraindre les « **obligés** » à intervenir sur ces copropriétés et améliorer les plans de financement.

**NB** : rappelons, comme nous l'avons vu dans une précédente proposition, qu'il ne faut surtout pas que ces CEE soient versés à l'ANAH pour compenser les subventions qu'elle attribue.

Il faut - au contraire - qu'ils **complètent** les aides de l'ANAH pour permettre des rénovations plus ambitieuses donc plus efficaces.

**Mesure 21 :**  
**Faire mieux connaître et développer le dispositif de**  
**« *substitution partielle* »**

### **Explication**

Le dispositif de « **substitution** » a été mis en place il y a trois ans (article 44 de la loi ENL ayant modifié les articles L 129-2 et L 511-2 du CCH et l'article L1331-21 du code de la santé publique) pour proposer une alternative aux travaux d'office complets (procédure lourde, coûteuse et qui ne règle pas les problèmes de fond).

L'intérêt de la procédure est celui-ci : en cas d'arrêté d'insalubrité ou de péril, ou sur équipements communs, lorsque la copropriété a voté les travaux, la collectivité ne se substitue qu'aux seuls copropriétaires défaillants.

Malheureusement cette procédure - assez simple et peu coûteuse - est insuffisamment connue des villes, des syndicats, des commissions locales de l'ANAH.

### **Proposition**

Mieux faire connaître cette procédure et montrer son efficacité à partir d'exemples déjà mis en œuvre (Paris, Montreuil-sous-Bois...).

## Mesure 22 : Favoriser le « *portage provisoire* » contrôlé

### Explication

Dans les copropriétés en difficulté, la situation de quelques gros débiteurs peut entraîner des effets dévastateurs :

- a) déficit de trésorerie empêchant la copropriété de faire face à un entretien correct ;
- b) procédures longues et coûteuses visant la saisie des biens ;
- c) rachat, le plus souvent, des biens à la barre du tribunal par des marchands de biens avec revente souvent à des marchands de sommeil ou des copropriétaires très modestes achetant en indivision, etc.

Les gros débiteurs sont :

- soit des ménages réellement en difficulté voire en grande difficulté ;
- soit des bailleurs indécents.

Comme cela a été démontré depuis plusieurs années, il est extrêmement efficace que les lots correspondant puissent être acquis par un organisme dit de « *portage provisoire* » qui puisse :

- racheter les lots concernés le plus vite possible ;
- reloger les occupants de bonne foi dans des bonnes conditions (et faire expulser les occupants de mauvaise foi) ;
- empêcher le squat ;
- rembourser à la copropriété les charges dues ;
- revendre au bout de deux ou trois ans (une fois les travaux votés, par exemple) les logements à des personnes choisies (solvables, s'engageant à occuper le logement et non pas à le louer, etc.).

Naturellement ce « *portage* » doit être contrôlé, c'est-à-dire qu'il ne peut se faire que dans un cadre « *non lucratif* » et en toute sécurité (pour les copropriétaires débiteurs de bonne foi mais aussi pour la revente).

Ce dispositif coûte peu d'argent puisque les logements sont revendus, mais nécessite - pour se développer - quelques moyens (ou du moins la possibilité d'accéder à des crédits garantis).

**A noter** : ce système est non seulement peu coûteux mais également beaucoup plus efficace que celui qui consisterait à faire racheter les logements à titre définitif par un organisme de logement social.

En effet, il permet un redressement de la copropriété sans entraîner de changement de statut (même déguisé ou progressif), ce qui incite les copropriétaires les moins modestes à **rester**, situation qui participe au redressement pérenne des copropriétés.

Il existe une telle société de portage – au Conseil d'Administration et de Surveillance de laquelle siège l'ARC – qui fait ce travail. Cet organisme COPROCOOP est de statut HLM. Mais faute de ligne de crédit suffisant, COPROCOOP voit son activité réduite au minimum.

### **Proposition**

Tout simplement ouvrir à COPROCOOP ou à tout organisme équivalent, une ligne de crédit qui bénéficie d'une garantie. Le risque étant pratiquement nul et les sommes nécessaires assez faibles (compte-rendu de la revente progressive des logements), cette proposition devrait pouvoir se mettre en place facilement.

**Mesure 23 :**  
**Maintenir le financement à 50 % par l'ANAH des syndicats  
de copropriété en plan de sauvegarde**

### **Explication**

Certains estiment aujourd'hui qu'il faut remettre en question la subvention de l'ANAH « **au syndicat** » sous prétexte que des ménages « **aisés** » peuvent aussi profiter de subventions.

A notre avis, revenir sur ce principe serait dangereux et inefficace. Sans parler du fait que cela implique le retour à des instructions de dossier de subvention longues et tatillonnes (passant par des enquêtes individuelles sur les revenus), on risque :

1. de perdre le bénéfice de « **facilitateur** » de vote en assemblée général que cette disposition apporte ; or les votes sur les gros travaux dans les copropriétés en difficulté ne sont jamais acquis sans ce facilitateur ;
2. de dissuader les « **couches moyennes** » encore présentes dans les copropriétés en difficulté, et préservant ainsi une certaine mixité sociale, d'y rester.

Or ces couches moyennes sont indispensables au redressement, d'abord, puis à la pérennisation du redressement ensuite.

Quand on sait qu'en 2010 l'enveloppe totale de ces aides aux syndicats n'a pas atteint 100 millions d'euros, on mesure l'inopportunité de remettre en question une mesure si efficace et si peu coûteuse, obtenue difficilement.

### **Proposition**

Maintenir les financements au syndicat pour maintenir la mixité sociale, et faciliter le vote de projets globaux dans les copropriétés les plus fragiles.

**Mesure 24 :**  
**Mettre au point une certification de « *syndics de redressement* »**

### **Explication**

Le redressement des copropriétés requiert certains moyens, certaines méthodes et certaines compétences spécifiques en la matière :

- en matière de maîtrise des charges ;
- d'identification des problèmes ayant contribué à entraîner la copropriété dans les difficultés;
- de maîtrise des dispositifs « **sociaux** » et maîtrise des dispositifs répressifs (insalubrité, habitat indécent...);
- de maîtrise des procédures judiciaires ;
- de compétences psychosociologiques ;
- d'expérience minimum des copropriétés en difficulté, etc.

Par ailleurs, cela demande du temps.

Les copropriétés en difficulté sont dans l'impossibilité de financer en totalité ce temps.

De leur côté les agences publiques ou collectivités ne peuvent financer que des structures de gestion qui présentent des garanties de compétences, de méthode et d'éthique.

### **Proposition**

Mettre au point avec une ou deux fédérations de syndics, des associations de copropriétaires volontaires comme l'ARC et l'USH un référentiel puis une certification permettant de créer un corps de syndic de redressement (qui pourrait être un service spécial interne à un gros cabinet ou un cabinet spécialisé).

**Mesure 25 :**  
**Modifier l'article 93 de la loi SRU pour améliorer  
l'individualisation des contrats d'eau, y compris pour l'eau  
froide réchauffée**

### **Explication**

Un des problèmes importants des copropriétés en difficulté concerne celui des charges d'eau.

C'est pourquoi la mise en place de l'individualisation des contrats d'eau est une mesure très efficace de redressement des copropriétés.

Malheureusement quand il y a production collective d'eau chaude, cette individualisation reste partielle et donc inefficace.

Il s'agit donc - même si ce n'est pas facile - d'étendre l'individualisation des contrats d'eau à l'eau froide « **réchauffée** », comme cela s'est fait à Cergy-Pontoise avec efficacité.

### **Proposition**

Modifier l'article 93 de la loi SRU pour étendre l'individualisation des contrats d'eau à l'eau froide réchauffée.

\*