

QUATORZE problèmes de Copropriété soumis à Madame Christine BOUTIN, Ministre du Logement

Le 9 avril 2008 une délégation de l'ARC était reçue par le cabinet de Madame BOUTIN.

Pendant deux heures trente, nous avons exposé les problèmes vécus au quotidien par les copropriétaires et précisé nos propositions concrètes pour améliorer la situation.

Vous trouverez ci-dessous le dossier remis à Madame BOUTIN et qui traite des 14 sujets suivants :

1- Action concernant la maîtrise des charges en copropriété

2- Normalisation des contrats de syndic par voie d'arrêté

3- Action contre les tarifs abusifs privatifs des syndics

4- Mise en place de comptes séparés effectifs dans les copropriétés

**5- Mise en place d'une commission de traitement des relations
syndics/copropriétaires**

**6- Traitements efficaces des infractions et irrégularités commises par les
syndics**

**7- Suivi de la mise en place du nouveau plan comptable et mise en œuvre
d'interventions correctrices**

**8- Prise en compte de certaines difficultés concernant les travaux d'ascenseur
obligatoires
(modalités - calendrier - aides financières)**

9- Bilan et réforme du décret concernant le carnet d'entretien

10- Instauration d'un fonds travaux obligatoire en copropriété

11- Mise en place d'un dispositif concernant les copropriétés en prè-difficulté

12- Bilan de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et problème de la compétence des administrateurs judiciaires nommés dans les copropriétés dites en difficulté

13- Respect du droit des copropriétés en matière d'installation des réseaux de fibres optiques

14- Problème de l'« ouverture » des copropriétés aux « porteurs de plis »

1- Action concernant la maîtrise des charges en copropriété

1. Position du problème

L'évolution importante des charges en copropriété (plus 5 % l'an) est désormais connue de tous et devient tout à fait alarmante.

Jean-Louis BORLOO avait convoqué une première conférence de la maîtrise des charges le 13 février 2007.

Celle-ci devait être suivie par d'autres réunions susceptibles de déboucher sur des propositions et textes de nature à favoriser le traitement de ces problèmes.

Or aucune nouvelle conférence n'a été convoquée.

2. Nos demandes

Nous demandons au Ministère du Logement non seulement de bien vouloir prévoir la réunion d'une deuxième conférence, mais nous souhaitons que des décisions concrètes soient prises pour permettre de modérer la hausse des charges.

Exemple :

- Introduction dans le Code de la Consommation d'une disposition précisant le statut de « *consommateur* » des syndicats de copropriété.
- Saisine de la Commission des Clauses Abusives concernant les nouveaux contrats d'ascenseurs.
- Contrôle des prix des travaux obligatoires d'ascenseurs.
- Tarification de certains actes de syndic.
- Renforcement de l'obligation d'ouvrir un compte bancaire séparé

2- Normalisation des contrats de syndic par voie d'arrêté

1. Position du problème

Conscient des problèmes posés par les contrats de syndic (opacité ; transfert ; multiplication des honoraires complémentaires ; absence de comparabilité) le Conseil National de la Consommation a émis un avis pour commencer à « *normaliser* » les contrats de syndic.

Cet avis, les syndics se sont engagés à le respecter pour échapper à la signature d'un arrêté.

Or, nous avons fait le constat :

- a) que cet avis n'est pas intégralement suivi, loin s'en faut ;
- b) que les nouveaux contrats intégraient des « *abus* » nouveaux en matière de tarification supplémentaire ;
- c) que de nombreux syndics auraient décidé de contourner cet avis, celui-ci n'étant évidemment pas opposable.

2. Nous demandons :

- a) à ce que l'avis émis puisse être amélioré ;
- b) que cet avis soit transformé rapidement en un arrêté « *opposable* ».

3- Action contre les tarifs privatifs abusifs des syndicats

1. Position du problème

Au-delà des problèmes généraux posés par les contrats de syndicats se pose le problème particulier des honoraires privatifs concernant certains actes de syndic, dont une partie est obligatoire et ne peut être mise en concurrence.

En effet, les syndicats profitent de leur situation (accomplir des actes obligatoires sans concurrence) pour facturer des honoraires manifestement ABUSIFS. **Exemple** : « *état daté* » à 500 euros.

2. Nous demandons :

- qu'une liste des honoraires privatifs illégaux soit établie,
- que les actes obligatoires ne pouvant être mis en concurrence soient « *tarifés* » (comme les actes d'huissier, par exemple).

4- Mise en place de comptes séparés effectifs dans les copropriétés

1. Rappel du problème

Rappelons qu'un nombre très faible de copropriétés dispose d'un compte bancaire séparé alors même que l'existence de ce compte est une obligation légale.

Précisons que cette situation est uniquement due au fait que la loi prévoit une majorité faible pour que le syndic puisse être DISPENSÉ de respecter cette obligation.

Il faut insister sur le point suivant : le fait que les syndics déposent tous les fonds sur leur compte dans le but de générer un maximum d'intérêts financiers a des conséquences graves pour la gestion des copropriétés :

- opacité,
- financiarisation de la gestion,
- augmentation artificielle des budgets,
- règlement des fournisseurs à 90 ou 120 jours, ce qui entraîne des augmentations de prix pouvant atteindre 5 %, etc.

Cette situation est d'autant plus préoccupante que nous assistons aujourd'hui à une « *bancarisation* » accélérée du secteur, les banques rachetant les cabinets de syndics par centaines chaque année.

2. Notre demande

Elle est toute simple : ne rendre possible la dispense d'ouverture d'un compte séparé qu'à la double majorité de l'article 26, comme cela est le cas pour la dispense du conseil syndical.

5- Mise en place d'une commission de traitement des relations syndics/copropriétaires

1. Position du problème

Les relations entre syndics et copropriétaires sont - de l'avis même des observateurs - de plus en plus tendues.

Comment sortir de cette situation ?

Certains parlent, par exemple, de créer une « *haute autorité de l'immobilier* » qui pourrait intervenir et agir.

D'autres parlent d'instaurer des commissions départementales de conciliation.

Le fait est qu'il serait souhaitable de faire un bilan partagé de cette situation et de trouver des solutions satisfaisantes.

2. Notre demande

Nous demandons que la Ministère du Logement organise des « *assises de la copropriété* » où ces problèmes seraient débattus et d'où des solutions consensuelles pourraient peut-être émerger puis être mises en oeuvre ou expérimentées.

6- Traitements efficaces des infractions et irrégularités commises par les syndics

1. Position du problème

La DGCCRF comme la DGUHC, semble relever de plus en plus d'infractions de la part des syndics.

Chacun sait d'ailleurs qu'il est assez difficile d'obliger les syndics à respecter les lois et règlements intégralement, ceci pour au moins deux raisons :

- Le syndic restant le mandataire du syndicat des copropriétaires ne peut - le plus souvent - voir sa responsabilité engagée que par le syndicat.
- Le tribunal compétent étant le Tribunal de Grande Instance, cela entraîne un effet dissuasif concernant l'engagement des procédures.

Dès lors les syndics sont assurés d'une impunité certaine en cas de non-respect des dispositions en vigueur, ce qui explique l'inflation des problèmes constatés.

Il conviendrait donc d'étudier ce problème et de mettre en place les solutions nécessaires.

Nous pensons que si un dispositif de « *sanctions* » efficaces existait celui-ci entraînerait de fait une baisse significative des infractions et irrégularités constatées.

2. Nous demandons

Nous proposons diverses solutions dont nous demandons qu'elles soient étudiées sérieusement :

- a) permettre en cas de faute avérée du syndic la mise en oeuvre de l'assurance responsabilité civile des syndics professionnels de façon amiable, ce qui déclencherait une expertise et éviterait que cette assurance ne joue qu'à l'issue d'une action judiciaire difficile à enclencher ;
- b) préciser dans quelles conditions le « *quitus* » peut être (ou non) sollicitée des copropriétaires ;
- c) faire du Tribunal d'Instance le Tribunal de la Copropriété.

7- Suivi de la mise en place du nouveau plan comptable et mise en œuvre d'interventions correctrices (ou correctives)

1. Position du problème

Le plan comptable a été largement négocié par les diverses parties prenantes.

Or il semble que certains problèmes apparaissent déjà. Exemple :

- a) absence de compte « *banque* » en cas de compte bancaire NON spécifique à la copropriété !
- b) création par certains gros syndics de nouveaux comptes - en infraction avec le décret comptable - etc.

Il est nécessaire, dès que possible, de faire le point sur ces problèmes pour en tirer les conséquences.

2. Notre demande

Le Ministère du Logement étant le rédacteur du décret nous demandons que celui-ci puisse dans les semaines qui viennent organiser une rencontre qui permettrait de faire un bilan puis, ensuite, de procéder aux mises au point et rappels à l'ordre qui s'imposeront.

8- Prise en compte de certaines difficultés concernant les travaux d'ascenseur obligatoires (modalités - calendrier - aides financières)

1. Rappel des problèmes

La mise en conformité obligatoire des ascenseurs pose trois séries de problèmes.

1. Le calendrier imposé (même légèrement modifié) n'est toujours pas tenable.
2. Les pratiques des ascensoristes (abus de prix ; absence de concurrence ; abus de prescription) ne font l'objet d'aucun contrôle.
3. Les ménages modestes, âgés ou handicapés ne bénéficient d'aucune aide pour faire face à ces obligations.

2. Nos demandes

1. Révision du calendrier prévu par la loi.
2. Mise en place d'actions de contrôle des pratiques des ascensoristes.
3. Mise en place d'aide aux ménages en difficulté (en consacrant à cela 50 % de la TVA collectée pour ces travaux obligatoires).

9- Bilan et réforme du décret concernant le carnet d'entretien

Ci-dessous une note complète justifiant de la réforme de ce décret et précisant les propositions très concrètes que nous faisons.

Il faut faire un bilan du décret (2001-477) sur le carnet d'entretien et améliorer ce décret jugé comme très décevant

A- 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, selon la plupart des observateurs, satisfaisantes.

La raison principale en est la suivante : la loi a 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 est inacceptable. 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.

B- Une deuxième série de raison pour faire évoluer le « carnet d'entretien »

Lorsqu'un copropriétaire vend un logement, le notaire pose de nombreuses questions au syndic pour assurer l'information de l'acheteur, et ce au titre de son obligation professionnelle de conseil.

Pour cela il adresse un questionnaire qui pose deux problèmes :

- a) **un problème financier** : le syndic facture très cher (de 400 à 500 € !) pour répondre à ce questionnaire,
- b) **un problème pratique** : ce questionnaire comporte des questions qui font parfois double emploi. **Exemple** : il pose des questions sur l'assurance alors que le carnet d'entretien traite aussi la question ; il pose des questions sur la présence d'amiante alors que le problème est réglé par la production obligatoire de la fiche récapitulative du DTA (Document Technique Amiante), etc.

Notre proposition est donc - pour résoudre ce double problème - d'inclure dans le carnet d'entretien l'ensemble des informations demandées par les notaires. Ainsi nous disposerions :

- a) d'un document normalisé,
- b) d'un document immédiatement disponible,
- c) d'un document dont la transmission ne pourra plus donner lieu à des abus tarifaires.

C- Nos propositions

Nous proposons :

- 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 quatre parties distinctes, ayant chacune des fonctions différentes :
 - une **partie introductive** reprenant les principales questions posées actuellement par le notaire en cas de vente (et dont les réponses parviennent aujourd'hui TROP TARD à l'acquéreur) ; cette partie pourrait être consultable par tout acquéreur potentiel ;
 - une **partie 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 pourrait être également 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 ainsi que les diagnostics obligatoires déjà réalisés ; 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 avant la signature de l'acte de vente ;
- ▣ mettre en place de VRAIS carnets d'entretien ;
- ▣ commencer à poser les problèmes concernant les archives ;
- ▣ résoudre les problèmes pratiques ET financiers relatifs au « *questionnaire des notaires* ».

Nous allons, naturellement, adresser ces propositions aux ministères et vous tiendrons informés.

10- Instauration d'un fonds travaux obligatoire en copropriété

Ci-dessous deux documents sur le sujet.

Nous demandons que, sur ce sujet si important, un débat puisse être lancé par le Ministère du Logement de façon - là encore - à ce qu'un réel échange officiel puisse avoir lieu, ce qui n'a jamais pu être fait, le ministère n'ayant jamais donné suite à nos sollicitations.

Document numéro 1.

A. Provisions pluriannuelles pour gros travaux : un peu d'audace

I- Pourquoi il est grave de renoncer à la mise en place d'une provision pluriannuelle obligatoire pour travaux, ou moins d'amélioration énergétique ?

1) Ce que chacun sait

Chacun sait, aujourd'hui :

- que les copropriétés n'ont aucune « *bonne gouvernance* » en matière de gros entretien ;
- que les copropriétés sont administrées par des syndics professionnels qui n'ont pas toujours de perspectives en matière de gestion « *patrimoniale* » ;
- que les copropriétés sont à moitié la propriété de bailleurs qui n'ont qu'une très « *faible* » envie de consacrer des fonds aux grosses réparations ;
- que les copropriétés sont de ce fait SOUS-ENTRETENUES, ce que tous les responsables politiques et administratifs savent et déplorent.

2) Les conséquences de cette situation sont, elles aussi, bien connues.

- un gros entretien très insuffisant et une dégradation accélérée de nombreuses copropriétés ;
- des charges élevées par absence d'entretien préventif ;
- une fragilisation accrue des copropriétés entraînant un nombre grandissant d'entre elles vers le statut de la « *copropriété en difficulté* » ;
- **des subventions ANAH de plus en plus importantes versées au final pour compenser l'absence de gestion adaptée des propriétaires (occupants et bailleurs).**

3) Le « *fonds travaux* » obligatoire, un bouclier

Pour toutes ces raisons nous demandons que la loi introduise l'idée d'une obligation de définir des plans pluriannuels d'entretien et de faire des provisions pluriannuelles, comme cela est le cas, désormais, dans TOUS les grands pays (Québec, mais aussi Allemagne, Autriche, Pays-Bas, Espagne, Portugal, Finlande...).

Nous proposons, à l'occasion du Grenelle de l'Environnement, que ce fonds soit institué, dans un premier temps pour les travaux concernant les économies d'énergie.

Curieusement, beaucoup de spécialistes et de copropriétaires adhèrent à cette demande, mais celles-ci se heurtent à des oppositions farouches.

II- À qui sont dues les résistances à la mise en place de provisions pluriannuelles obligatoires ?

1) Les bailleurs

Les bailleurs sont les premiers à s'élever contre cette disposition qui écorne leur revenu et leur rentabilité locative ; c'est sans doute à eux que l'on doit le renoncement permanent à cette mesure, inévitable à terme.

À noter que c'est précisément en raison des « *dégâts* » causés par la stratégie dominante des bailleurs que les Pays-Bas, l'Espagne, le Portugal, l'Allemagne, l'Autriche, le Québec ont institué le fonds travaux obligatoire.

2) Les juristes

Ceux-là sont « *épouvantés* » par l'instauration de ce qu'ils appellent, à tort, une « *épargne obligatoire* ».

Nous allons d'ailleurs répondre aux arguments qu'ils opposent souvent à l'idée du « *fonds travaux* ».

III- Réponses aux arguments avancés

1) « *Le fonds travaux constitue une « épargne obligatoire » illégale* »

Mais non. Le fonds travaux constitue une « *provision pluriannuelle* » pour les gros travaux d'entretien, pas plus illégale que les provisions nécessaires pour alimenter le budget annuel courant, mais aussi « *vertueuse* » et nécessaire.

2) « Pourquoi obliger les copropriétaires à épargner pour le gros entretien et pas les propriétaires de maison individuelle ? »

Comme on l'a dit, nous n'avons pas l'intention d'obliger les copropriétaires à « épargner » pour le gros entretien, mais tout simplement à « provisionner », comme en matière de charge courante.

La loi n'oblige pas, en effet, les propriétaires de maison individuelle à établir un budget prévisionnel de leurs charges ! Ça n'a pas empêché la loi SRU d'obliger les copropriétaires à le faire...

3) « Le fait que les autres pays européens développés aient institué un fonds travaux obligatoire ne veut rien dire. Il faut se méfier du « droit comparé. »

Qui parle du « droit comparé ? ». Nous disons simplement que si tous les pays européens développés ainsi que le Canada, le Québec et les Etats-Unis ont prévu ce dispositif, c'est sans doute qu'il y a de bonnes raisons.

Il est d'ailleurs assez savoureux d'entendre dire que s'inspirer de mesures efficaces mises en place par nos voisins européens qui font partie du même espace juridico-économique, c'est faire du « droit comparé ».

4) « Chacun est libre de gérer comme il le veut son épargne. »

Oui, à condition qu'il le puisse. Mais la réalité, aujourd'hui c'est :

- a) des primo-accédants ou retraités qui n'ont aucune épargne individuelle et qu'il faut inciter à prévoir les gros travaux ;
- b) des bailleurs qui se moquent du gros entretien.

Autant de raison d'imposer un dispositif de provisions pour « gros entretien ».

5) « Les gens modestes ne peuvent déjà pas assumer les charges courantes. Comment pourront-ils assurer des provisions pour gros travaux ? »

On est toujours très impressionné par la sollicitude des « anti fonds travaux » pour les gens modestes.

Qu'ils se rassurent : les gens « modestes » sont toujours très intéressés qu'on les incite à épargner, surtout quand cela force les copropriétés à trouver des économies de charges, phénomène constaté dans toutes les copropriétés qui ont institué un fonds travaux.

En fait, les gens « modestes » font une double bonne affaire :

- ils préparent l'avenir ;
- ils maîtrisent mieux le présent.

6) « Pourquoi rendre le fonds travaux obligatoire puisque les copropriétés qui le veulent peuvent déjà le faire ? »

La faculté de créer un fonds actuellement se heurte, comme chacun sait, à de nombreux obstacles :

- les frais de syndics excessifs ;
- la peur des copropriétaires que les syndics n'utilisent ces fonds à d'autres fins ;
- l'hostilité des bailleurs ;
- la frilosité et l'imprévoyance de nous tous.

Voilà pourquoi il faut rendre ce fonds obligatoire comme cela s'est fait dans de nombreux autres grands pays.

Document numéro 2 : lettre à la Chancellerie sur le fonds travaux obligatoire

**Ministère de la Justice
Madame ARRIGHI de CASANOVA
Sous-directrice du Droit
Economique
Direction des Affaires Civiles
et du Sceau
13, place Vendôme
75042 PARIS CEDEX 01**

Paris, le 16 Juillet 2007

Madame la Sous-directrice,

Nous vous remercions de votre courrier du 6 juillet dernier faisant suite à nos diverses demandes adressées par courrier du 23 mai 2007.

Nous regrettons, néanmoins de ne pouvoir nous satisfaire de ces réponses, ceci non pas pour des problèmes de divergences d'opinion, mais en raison des arguments mêmes que vous retenez.

L'incompréhension venant sans doute de nous-mêmes, nous allons donc nous efforcer de préciser certains points.

I- Nécessité d'instaurer un fonds travaux obligatoire

- a) Vous répondez à notre demande (partagée par un nombre croissant d'acteurs de la copropriété) qu'introduire dans la loi une obligation relative à la constitution de réserves reviendrait à introduire le principe d'une « *épargne forcée* ». Cet argument, pour nous, signifie que nous nous sommes mal fait comprendre.

En effet, obliger les syndicats de copropriétaires à constituer des réserves, c'est uniquement introduire, en matière de gros entretien, des exigences de gestion prévisionnelle comme cela a été fait, en matière de charges courantes, par la loi SRU.

Or, personne n'aurait l'idée de dire que faire voter un budget de charges courantes puis appeler des provisions s'assimile à une « *consommation forcée* ».

Introduire l'idée d'une réserve pour gros travaux ne revient donc en aucun cas à introduire le principe d'une épargne forcée, mais celui d'une constitution de provisions pour gros travaux destinées à faire face à des dépenses non annuelles incontournables à terme, donc CERTAINES.

Nous nous permettons de porter à votre connaissance que le Québec - qui fonctionne sur le même droit que nous - a introduit cette disposition depuis de nombreuses années et s'en félicite aujourd'hui.

Par ailleurs, nous avons le plaisir de vous faire savoir que l'étude que nous avons engagée sur la « *Copropriété en Europe* » nous apprend non seulement que les pays les plus avancés ont introduit cette obligation dans leur droit depuis longtemps, mais que certains ont précisément MODIFIÉ récemment leur loi sur la copropriété pour introduire cette incontournable exigence (**exemple** : Pays-Bas, mais aussi l'Espagne).

Aujourd'hui, ne pas tenir compte en France de cet impératif de bonne gestion prévisionnelle, c'est à coup sûr se préparer des lendemains dramatiques.

- b) Vous dites par ailleurs que vous ne voyez pas comment des accédants modestes pourraient supporter le poids de cette obligation complémentaire.

À cela nous répondons d'abord que ce principe est d'autant plus nécessaire et efficace que nous avons affaire à une population modeste.

En effet, plus les accédants sont modestes, plus nécessaire se fait cette « *obligation* » puisqu'en l'absence de « *réserve* » c'est le financement à terme des gros travaux qui devient impossible et qui entraîne les copropriétés dans une spirale de dégradation qui se retourne contre les personnes modestes.

Par ailleurs, il est important de savoir que nous avons montré - sur les copropriétés qui pratiquent un provisionnement forcé en matière de gros travaux - que ce dispositif incitait précisément à rechercher ET à trouver des économies sur les charges courantes dont chacun sait qu'elles sont souvent excessives et donc réductibles.

Vous noterez que cette recherche d'économie est d'autant plus réaliste et accessible que nous demandons que la provision annuelle pour gros travaux ne soit que de 5 % du budget prévisionnel des charges (comme au Québec).

Par ailleurs, vous savez comme nous que le fait de procéder à des gros travaux génère aussi des économies (exemple : installations d'eau ; chauffage...).

- c) Vous nous répondez d'autre part que le placement des sommes réservées se fera au détriment des copropriétaires. Nous ne comprenons pas votre objection car aujourd'hui il existe des « *fonds travaux* » volontaires qui sont mieux rémunérés que l'épargne individuelle. Il est certain cependant qu'il faut clarifier la fiscalité à ce sujet, ce que nous réclamons depuis cinq ans.
- d) Pour finir, vous dites que ces « *fonds* » devront être garantis par les syndicats, DONC que cela coûtera de l'argent. Là encore, ce n'est pas tout à fait exact et nous avons d'ailleurs déjà rencontré certaines caisses de garantie qui sont prêtes à envisager de garantir ces fonds gratuitement, dans la mesure où un dispositif de déblocage des fonds intangibles existerait et que les dépôts seraient donc sécurisés.

En conclusion : nous sommes à la fois désolés et rassurés de constater que, pour répondre à une demande aussi importante, si unanimement souhaitée (sauf par les bailleurs intéressés par la seule rentabilité locative ou les seules exonérations fiscales, il est vrai) et si décisive, le Ministère de la Justice n'ait à nous opposer que les arguments rappelés ci-dessus, puisque comme vous le constaterez, il est facile de répondre aux craintes que vous exprimez.

Nous souhaiterions pour cette raison que la CRC (Commission Relative à la Copropriété) soit saisie par le ministère d'une demande d'avis sur ce sujet, ce qui permettrait d'aller au fond des problèmes et de permettre collectivement de rechercher le dispositif le plus approprié et le plus sécurisé.

C'est la raison pour laquelle nous insistons - aussi bien en tant que membre de la commission que comme association nationale représentative - pour obtenir des réponses claires.

*

Vous remerciant de bien vouloir revenir sur votre premier courrier à la lumière de tous ces éclaircissements et précisions et dans l'attente d'une nouvelle réponse de votre part, nous vous prions de recevoir, Madame la Sous-directrice, l'assurance de nos salutations distinguées.

Fernand CHAMPAVIER

Le Président.

11- Mise en place d'un dispositif concernant les copropriétés en pré-difficulté

Ci-dessous une note complète sur le sujet intégrant l'analyse de la situation et des propositions concrètes.

Il faut instaurer une procédure d'alerte concernant les copropriétés en pré-difficulté

A- 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 :

- a) permette de révéler les dysfonctionnements majeurs ;
- b) 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.

B- 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 justifiées sa saisine ;
 - à proposer des solutions permettant le 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 ».

12- Bilan de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et problème de la compétence des administrateurs judiciaires nommés dans les copropriétés dites en difficulté

1. Position du problème

- a) L'article 29-1 de la loi de 1965 qui permet de mettre les copropriétés en difficulté sous administration judiciaire a été institué en 1994, c'est-à-dire il y a quatorze ans.

Or aucun bilan de l'application de cet article n'a été fait ;

- ni de son éventuelle inefficacité ; ce que nous pensons ;
- ni, surtout, des réformes à apporter à ce dispositif.

- b) Par ailleurs chacun est bien conscient du fait que les administrateurs judiciaires qui sont nommés pour redresser les copropriétés en difficulté sont souvent très peu adaptés à cette fonction et qu'il faut donc « ouvrir » celle-ci à d'autres professionnels, et surtout, la « qualifier » pour l'adapter aux tâches à accomplir.

C'est d'ailleurs ce qu'avait prévu de faire Jean-Louis BORLOO dans sa loi de 2003, le projet d'article de loi ayant ensuite été retiré à la demande de la Chancellerie qui avait annoncé un texte spécial qu'on attend encore.

2. Ce que nous demandons

1. Un bilan de l'application de l'article 29-1.
2. La mise en place des adaptations ou réformes qui s'imposeront.
3. La remise sur le chantier des propositions d'ouverture et de qualification de la fonction d'administrateur judiciaire des copropriétés en difficulté faites par Jean-Louis BORLOO en 2003.

13- Respect du droit des copropriétés en matière d'installation des réseaux de fibres optiques

1. Position du problème

Il semblerait que le Gouvernement envisage la création par voie législative d'un « *droit à la fibre optique* » calqué sur le droit à l'antenne.

Nous sommes évidemment contre ce projet parce qu'il nous semble dangereux de déposséder les assemblées générales de leurs droits de regard sur les conditions d'installations et de gestion de ces réseaux.

2. Notre demande

Voir supprimer toute tentative de faire passer un texte instaurant ce droit à la fibre.

14- Problème de l'« *ouverture* » des copropriétés aux « *porteurs de plis* »

1. Position du problème

Il semblerait que la mise en place des conditions permettant l'ouverture à la concurrence de l'activité de distribution des plis pourrait se faire aux frais et contre l'intérêt des copropriétés (qui auront l'obligation d'assurer à de plus en plus de personnes l'accès aux boîtes aux lettres).

2. Notre demande

Nous demandons qu'aucun texte ne soit signé dès lors qu'il intégrerait des obligations :

- financièrement pénalisante pour les copropriétés ;
- pénalisante aussi pour des raisons de sécurité des biens et des personnes.