

Copropropriété en difficulté : comment réagir ou agir, et dans quel cadre ?

Introduction : les « *copropriétés en difficulté* », un phénomène qui se développe.

Jusque dans les années 1980, la « *Copropropriété en difficulté* » n'existait pas. Trois facteurs expliquent l'irruption puis le développement de ce phénomène depuis cette date :

- l'évolution rapide de l'accession sociales à la copropriété ;
- l'augmentation des charges dans les bâtiments, surtout ceux des années 1970 ;
- le coût important des gros travaux dans les immeubles anciens.

La copropriété en difficulté n'est, en effet, pas due seulement - comme on le croit souvent - à la présence de plus en plus importante de ménages modestes dans les copropriétés. Il existe des dizaines de milliers de copropriétés où l'on trouve de nombreux ménages modestes et qui ne sont pas des copropriétés en difficulté. Pour qu'il y ait une « *copropriété en difficulté* », il faut une deuxième condition :

- soit que les charges y soient particulièrement élevées ;
- soit que les travaux de gros entretien nécessaires y soient, eux aussi, trop élevés en raison de l'état de dégradation du bâti.

En ce qui concerne les charges élevées, les raisons pouvant en être diverses : équipements nombreux et coûteux (chauffage, eau chaude, ascenseurs, etc.) mais aussi mauvaise gestion, par exemple.

En ce qui concerne le bâti dégradé, là encore les raisons peuvent être structurelles ou conjoncturelles, l'insalubrité voire le péril peuvent résulter d'un laxisme de gestion.

En fait la « *copropriété en difficulté* » se développe sur un terrain « *fragile* » (ménages modestes) mais résulte surtout de difficultés de gestion (qui viennent parfois d'une incapacité à maîtriser les charges avant que celles-ci ne deviennent insupportables ou d'une incapacité à faire procéder aux gros travaux avant qu'on atteigne des situations de dégradation lourde).

Pendant dix années (entre 1984 et 1994) les pouvoirs publics ont refusé d'intervenir dans ces copropriétés en raison de leur caractère « *privé* ». Puis, petit à petit, il a bien fallu que les autorités se rendent à l'évidence : faute d'intervention publique, ces copropriétés continueraient inexorablement à se dégrader, entraînant par là des populations entières, voire des quartiers entiers, dans une spirale infernale.

Voilà pourquoi, depuis 1994 de nombreux textes ont créé une véritable panoplie d'interventions rendant possible le traitement et le redressement de ces copropriétés. Il est indispensable, si vous êtes copropriétaire ou mieux encore conseiller syndical dans une telle copropriété, que vous connaissiez ces dispositifs pour pouvoir, au besoin, les actionner.

En partant du dispositif le plus ancien, voici les différentes étapes qui ont permis l'instauration de cette « **panoplie** » :

- **1994** : instauration de la procédure de mise sous administration judiciaire pour les « **copropriétés en difficulté** » ;
- **1996** : mise en place des « **plans de sauvegarde** » ;
- **1997** : développement des procédures **d'OPAH-copropriétés dégradées** ; (OPAH = opération programmée d'amélioration de l'habitat)
- **2000** : ouverture du **FSL** (Fonds de solidarité Logement) aux copropriétaires de ces copropriétés ;
- **2003** : instauration de **l'aide juridictionnelle** pour les copropriétés en difficulté ;
 - possibilité pour le Maire ou le Préfet d'intervenir sur des équipements en pannes ou dangereux ;
 - instauration de la procédure dite d'« **état de carence** » ;
- **2008** : instauration de la **procédure de substitution** en cas de gros travaux ;
- **2009** : instauration de la **procédure d'alerte pour copropriété en pré-difficulté** (plus de 25 % d'impayés).

En fait, on note trois types de « **systèmes** » d'intervention :

- le système judiciaire ;
- le système coercitif communal ou préfectoral (arrêté) ;
- le système incitatif.

Répondons maintenant - pour présenter simplement l'ensemble de ces dispositifs - à des questions précises.

1. Le niveau des impayés atteint 25 % dans votre copropriété. Que faire ?

Il aura fallu quinze ans et beaucoup de travail de la part de l'ARC pour que la loi institue enfin une procédure d'intervention préventive adaptée aux copropriétés qui **commencent** à connaître des difficultés. Cette procédure a en effet été instituée par la loi du 25 mars 2009 et est destinée à intervenir de façon « **douce** » dès que les impayés d'une copropriété - impayés constatés à la clôture d'un exercice comptable - atteignent 25 % des sommes exigibles (charges courantes ou travaux).

Ce dispositif fait l'objet des articles 29-1.A et 29-1.B de la loi du 10 juillet 1965 (reproduite en annexe). Il peut être résumé ainsi :

1. Le syndic **DOIT** informer le conseil syndical (dès la clôture d'un exercice) du niveau des impayés si celui-ci dépasse 25 % ;
2. Dans ce cas, le syndic **doit** également saisir le Président du Tribunal de Grande Instance pour qu'il nomme non pas un administrateur (comme nous le verrons plus loin) mais un **OBSERVATEUR** (appelé « **mandataire ad hoc** ») qui est, en fait, un diagnostiqueur.
3. Celui-ci va étudier la situation, chercher à comprendre **D'OÙ** viennent les impayés et faire des préconisations.
4. Le syndic devra, naturellement, soumettre ces préconisations à l'assemblée générale.

Si le syndic ne saisit pas lui-même le juge, la loi prévoit que 15 % des copropriétaires peuvent lancer à sa place la procédure de nomination d'un diagnostiqueur.

Par ailleurs des créanciers (**exemple** : fournisseurs de gaz ou de chauffage urbain) peuvent aussi - sous certaines conditions énumérées dans les articles 29-1.A et 29-1.B - utiliser cette procédure.

Cette procédure est toute neuve et - fin 2009 - à peine utilisée. Néanmoins si vous êtes dans cette situation (copropriété avec plus de 25 % d'impayés) venez nous voir pour que nous vous expliquions comment bien utiliser ce nouveau dispositif et comment éviter certains pièges ou difficultés.

2. Un gros équipement de votre copropriété (exemple : chauffage, ascenseurs...) ne fonctionne plus ou très mal. Qu'est-il possible de faire ?

Jusqu'en 2003 le Maire ne pouvait intervenir dans une copropriété que si des problèmes d'insalubrité ou de péril étaient constatés.

La loi du 1^{er} août 2003 a élargi cette possibilité d'intervention aux problèmes posés par des équipements de copropriété : chauffage ou ascenseurs par exemple.

Des copropriétés en difficulté peuvent, en effet, s'avérer dans l'incapacité de remettre en état un chauffage ou un ascenseur qui dysfonctionne, mais aussi un réseau d'eau fuyard. Dans une telle situation, la situation ne peut qu'empirer : les copropriétaires sont de plus en plus mécontents ; certains, qui payaient correctement leurs charges jusque là commencent à ne plus rien payer et le cycle infernal commence. Il est possible, dans un tel cas de demander au Maire de prendre un arrêté concernant la remise en état de l'équipement.

Certes, cela ne va pas forcément résoudre les problèmes par enchantement et surtout cela ne va pas transformer les mauvais payeurs en bons payeurs. Il faut savoir, néanmoins, que la Mairie peut décider - il **FAUT** la décider... - à se substituer (pour les travaux) aux copropriétaires défaillants, le percepteur faisant ensuite son affaire des copropriétaires mauvais payeurs (voir un peu plus loin, point 7-d : procédure de substitution).

Cette double procédure - arrêté du Maire plus substitution aux défaillants - peut ainsi enrayer le processus de dégradation et favoriser un redressement... à condition d'assainir la gestion, bien sûr.

3. La copropriété ne peut plus faire face à toutes ses dépenses courantes et à son gros entretien. Que penser de la mise sous administration provisoire ?

L'article 29-1 de la loi de 1965 (institué en 1994) a prévu le dispositif suivant : dès lorsqu'une copropriété a du mal à payer ses fournisseurs et à faire face à l'entretien, le juge peut - saisi par le syndic ou des copropriétaires, voire même le Procureur - nommer un administrateur qui va **remplacer** le syndic et tenter de « **redresser** » la situation. Sur le « **papier** », cette solution semble efficace : en principe l'administrateur nommé par le juge ne peut, en effet, être qu'un excellent professionnel du « **redressement** ».

Dans la réalité, la situation est très différente :

- L'administrateur n'est jamais un spécialiste de la copropriété, mais un spécialiste du redressement (rarement) ou de la liquidation (plus souvent) d'entreprises commerciales...
- Il est en général nommé quand la situation est trop dégradée.
- Il ne dispose pas de pouvoirs spécifiques en matière de recouvrement des impayés.
- Il ne dispose par ailleurs d'aucun moyen pour obliger les fournisseurs à consentir des abandons de créances.

De ce fait, l'administrateur nommé par le juge, de « **sauveur** » qu'il est censé être devient le plus souvent un spectateur coûteux de la débâcle encore plus profonde de la copropriété. Si vous êtes dans ce cas, venez-nous voir pour que nous vous expliquions comment faire pour sortir le plus vite possible de ce système.

L'administrateur peut néanmoins être efficace dans deux cas :

- si un dispositif d'accompagnement (type plan de sauvegarde ou OPAH copropriété dégradée) a été mis en place (voir points 4 et 5 suivants) ;
- si une scission de la copropriété est jugée nécessaire pour résoudre les problèmes (c'est parfois le cas des très grosses copropriétés) ; en effet, dans une telle situation la loi a prévu qu'il **fallait** passer par un administrateur provisoire.

4. Comment bénéficiaire d'un dispositif appelé « OPAH-copropriété dégradée » ?

L'opération programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPH) est une opération conduite par l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) et une commune ou une agglomération de communes.

À l'origine, l'OPAH concernait uniquement des quartiers anciens (avant 1948) dont les bâtiments sont dégradés et les logements ne sont pas aux normes de confort.

Le même dispositif (OPAH) a ensuite été mis en place pour aider à traiter le problème des copropriétés dégradées, quelle que soit leur ancienneté.

L'ANAH et la Ville financent une équipe d'animation de l'OPAH dont le rôle est d'aider les propriétaires ou les copropriétaires à faire des travaux. Pour cela l'équipe apporte des conseils techniques, juridiques, financiers et - surtout - mobilise des aides et subventions **MAJORÉES** (par rapport au droit commun) : aide de l'ANAH mais aussi de la Commune, du Conseil Général de la Région, etc.

- **Une OPAH c'est donc :**
 - o une étude pré-opérationnelle ;
 - o une convention entre l'ANAH et la Ville ;
 - o une équipe d'animation ;
 - o des subventions et des aides majorées.

Vous pensez que votre copropriété est trop dégradée pour s'en sortir seule ? Alors, prenez rendez-vous avec votre Maire pour étudier la possibilité d'obtenir le bénéfice d'une OPAH. Vous pouvez aussi venir d'abord nous consulter pour que nous vous disions quel dossier préalable vous devez établir pour avoir quelques chances de rentrer dans ce dispositif.

5. Comment bénéficiaire du dispositif appelé « *plan de sauvegarde* » ?

Le plan de sauvegarde est le dispositif le plus lourd et le mieux financé pour permettre à une copropriété en grande difficulté de s'en sortir.

Il fonctionne un peu sur le principe d'une OPAH, sauf qu'il est déclenché par le Préfet (de lui-même ou suite à une demande émanant du Maire mais aussi des copropriétaires eux-mêmes ou d'une association de copropriétaires, comme l'ARC).

Il y a une équipe d'animation nommée par le Préfet qui va :

- Déterminer, en concertation avec le Maire, le Préfet, la copropriété, etc. un **PLAN** de redressement ;
- faire valider ce plan ;
- mettre en place le plan sur une durée de cinq ans.

Là aussi, si vous voulez savoir si votre copropriété est bien concernée par ce dispositif, vous pouvez venir nous voir.

À noter : ce dispositif est très efficace et il a été lancé dans un nombre important de copropriétés. Mais comme il coûte cher, il est utilisé avec de plus en plus de prudence par les pouvoirs publics. Il vous faudra donc être particulièrement convaincant.s

6. L'état de carence : comment éviter l'expropriation ?

La procédure de constatation de l'état de carence est une procédure qui permet très vite (trop vite) et assez facilement (trop facilement) à une Mairie d'exproprier une copropriété qui aura été déclarée en « **état de carence** » par le juge.

Cette procédure pouvant être rapide et occulte (les copropriétaires ne sont pas forcément informés individuellement ; ils le sont via le syndic voire même parfois par simple voie d'affichage) il y a lieu - si votre copropriété est une copropriété en grande difficulté - d'éviter d'être victime de cette procédure.

Pour cela, relisez le début de ce chapitre et agissez. N'attendez pas que le Maire et le Ciel vous tombent sur la tête...

Pour les curieux, sachez que cette procédure a été entièrement modifiée par la loi du 25 mars 2009 qui a institué des articles nouveaux ou renouvelés dans le Code de la construction et de l'habitation (articles L 615-6 à 8 du Code).

7. Quelles sont les différentes « aides » dont peuvent bénéficier les copropriétés reconnues en difficulté ou les copropriétaires de ces copropriétés

Sans rentrer, dans le détail, nous allons ici faire la liste de ces « **aides** ».

- a. **Subventions majorées** : les subventions dites de droit commun peuvent être très sensiblement majorées quand une copropriété bénéficie d'un des dispositifs spécifiques dont nous avons parlé ou qu'elle a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril. Il faut pour cela se renseigner auprès de la délégation départementale de l'ANAH.
- b. **F.S.L. (Fonds de Solidarité Logement)** : dans les plans de sauvegarde et certaines OPAH (cela dépend des départements) le Fonds de Solidarité Logement peut venir en aide aux propriétaires occupants qui ont des arriérés de charges (cela n'est évidemment possible que si les copropriétaires concernés payent à nouveau leurs charges courantes).
- c. **Aide juridictionnelle pour les copropriétés en difficulté** : pour permettre aux copropriétés gravement endettées (souvent à cause des mauvais payeurs) de pouvoir assigner en justice les débiteurs, la loi a prévu que les copropriétés en plan de sauvegarde pourraient bénéficier de l'aide juridictionnelle.
- d. **Procédure de substitution** : un des cercles vicieux des copropriétés en difficulté est celui-ci : l'assemblée générale vote des travaux ; le syndic appelle les fonds mais 15 % des copropriétaires ne payent pas leurs appels ; dès lors : soit les travaux ne peuvent démarrer, soit les travaux ne peuvent finir, soit les entreprises finissent par assigner les copropriétés ; dans tous les cas la situation est parfois pire après le vote des travaux !

Pour éviter cette situation, la loi permet désormais à une Commune de se substituer aux seuls « **défaillants** », la Commune faisant appel au percepteur pour récupérer sa mise de fonds. Grâce à ce système (qui fonctionne seulement lorsqu'un arrêté municipal a été pris) les travaux peuvent être votés et commandés sans crainte.

- e. **Scission** : si la scission d'une grosse copropriété en plusieurs copropriétés peut permettre de redresser la copropriété, un administrateur provisoire (nommé par le juge donc) peut obtenir du juge qui l'a nommé qu'il prononce cette scission.

Ainsi, comme on le constate, il existe toute une série de dispositifs et de moyens différents permettant de s'attaquer aux problèmes des copropriétés en difficulté.

À vous de vous en emparer, sans vous brûler...