

COP-

RO-

PR

IÉTÉ

LES 30
PROPOSITIONS
DE **PROCIVIS LAB'**
POUR STOPPER LA
DÉGRADATION DES
COPROPRIÉTÉS

LE RÉSEAU PROCIVIS

PROCIVIS UES-AP (Union d'économie sociale pour l'accèsion à la propriété), présidée par Yannick Borde et dont Philippe Petiot est le directeur général, représente les intérêts communs des SACICAP (Sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété), notamment auprès des pouvoirs publics. Elle est membre de l'Union Sociale pour l'Habitat (USH).

Les filiales immobilières des SACICAP regroupées au sein de **PROCIVIS Immobilier**, présidée par Jean-Luc Ferlay et dont Philippe Petiot est le directeur général est un réseau immobilier d'envergure nationale avec des activités, de construction de maisons individuelles, de promotion, d'aménagement et de lotissement, de services immobiliers.

Le chiffre d'affaires du réseau immobilier des SACICAP est de :

- 1,23 milliard d'euros,
- réalisé par 3.000 collaborateurs
- avec un total de 7.500 logements neufs commercialisés
- et de 590.000 lots gérés.

C'est principalement sous la marque **IMMO de France**, que l'activité de Service Immobilier est exercée (gérance, syndic, location et transaction).

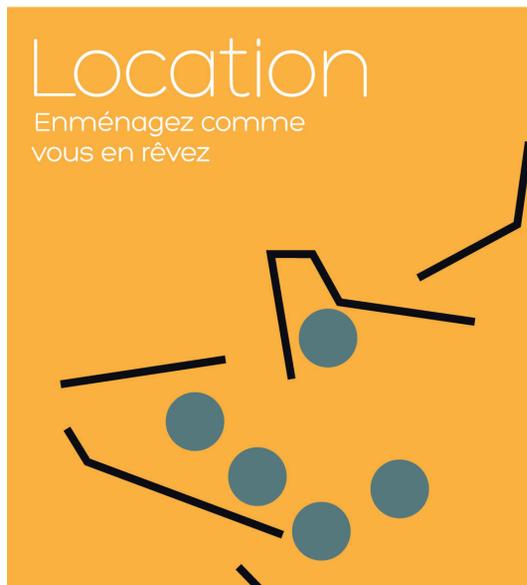
Le réseau figure au 4^{ème} rang des administrateurs de biens en France,

- compte plus de 1.200 collaborateurs,
- gère plus de 520.000 lots en syndic,
- 70.000 lots en gérance,
- 11.500 locations
- et réalise plus de 3.500 transactions par an.

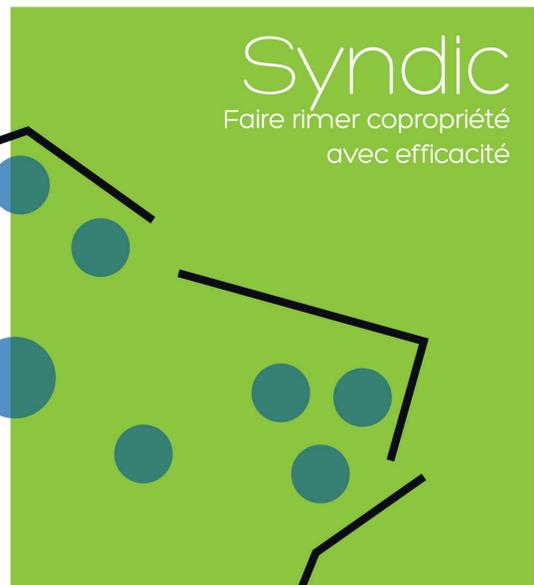
Forte de plus de 130 agences sur l'ensemble du territoire, IMMO de France marque des ambitions de développement extrêmement fortes grâce à une offre complète et innovante au service des clients. C'est l'un des acteurs majeurs du développement de QualiSR, certification encadrant les compétences des Syndics dans la prévention et le redressement des copropriétés fragiles ou en difficulté.

Procivis Réseau de services immobiliers
sous la marque IMMO de France

Location
Enménagez comme
vous en rêvez

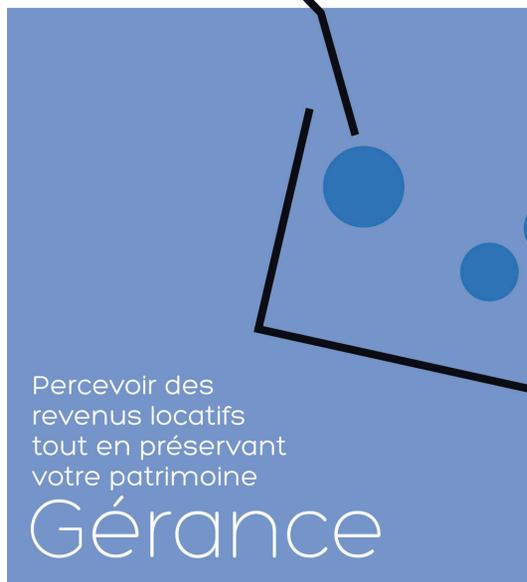


Syndic
Faire rimer copropriété
avec efficacité



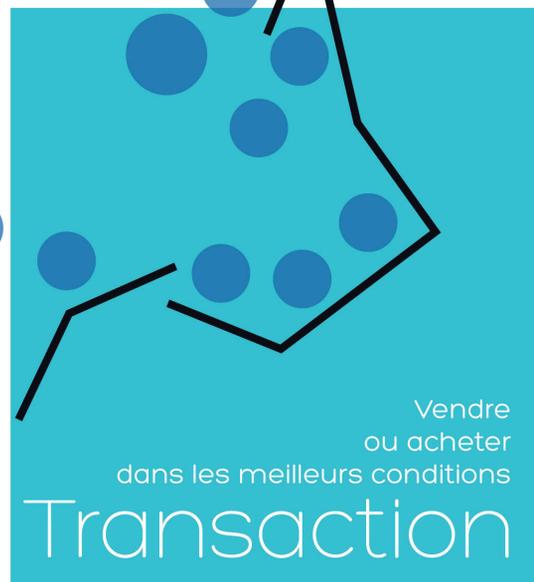
Percevoir des
revenus locatifs
tout en préservant
votre patrimoine

Gérance



Vendre
ou acheter
dans les meilleures conditions

Transaction



immodefrance.com

Habitez, vivez!



PROCIVIS LAB' EST LE THINK TANK DU RÉSEAU PROCIVIS SUR LES POLITIQUES DU LOGEMENT

Ses études sont construites à partir d'une méthode qui est la marque de fabrique de tous ses travaux : confronter le point de vue de professionnels du réseau PROCIVIS à celui d'un panel d'experts extérieurs, spécialistes reconnus dans leur discipline.

LES MEMBRES DU GROUPE DE TRAVAIL COPROPRIÉTÉ

> LES PERSONNALITÉS QUALIFIÉES

ESTELLE BARON

Directrice de projets de SOLIHA
Île-de-France

CARLOS BENITEZ

Expert-comptable, commissaire
aux comptes, associé au sein
du groupe FCN.

HENRY BUZY-CAZAUX

Président fondateur de l'Institut
du Management des Services
Immobiliers

BERNARD CANCIANI

Avocat au Barreau de PARIS
spécialisé en droit immobilier

PHILIPPE DELAROA

Directeur général de SOLIHA
Paris Hauts-de-Seine et
Val-d'Oise

ALAIN PAPADOPOULOS

Président et Directeur de la
rédaction AEDév -
Universimmo-Pro.com

> LES COLLABORATEURS DU RÉSEAU PROCIVIS

SANDRINE COOL

Responsable du service
contentieux Immo de France
Île-de-France

JOSÉ DE JUAN MATEO

Directeur délégué aux services
immobiliers de PROCIVIS
Immobilier

STÉPHANE OHAYON

Directeur des Établissements de
Nanterre (92) et Pontoise (95) pour
le groupe Immo de France
Paris Île-De-France

JULIEN PONTIER

Directeur délégué aux missions
sociales et aux relations
institutionnelles de PROCIVIS
UES-AP

JEAN-PAUL REDURON

Directeur Général des activités
de services immobiliers d'Immo
de France, filiale de PROCIVIS
Forez-Velay

L'É DI- TO

Yannick BORDE
Président de
PROCIVIS UES-AP



C'est à un exercice complexe et innovant, mais passionnant auquel le réseau PROCIVIS vient de se livrer : réunir des experts de la copropriété à différents titres professionnels pour faire émerger des propositions communes. Le contexte actuel s'y prêtait. Pourquoi ?

— pour une raison conjoncturelle : les ordonnances visant à réformer la loi de 1965 sur la copropriété sont en cours d'élaboration.

— pour une raison sociétale : la tragédie de Marseille en Octobre 2018 a mis en relief l'urgence absolue de voir les politiques publiques s'adapter au défi de la rénovation du parc privé ancien de logements, notamment en copropriété.

— pour une raison économique : le risque d'uberisation du métier de syndic contient en germe l'incapacité de notre société à faire face aux enjeux auxquels elle confrontée la copropriété du XXI^{ème} siècle.

— parce que le réseau PROCIVIS, principalement sous la marque IMMO De France, **est un acteur majeur de l'administration de biens** engagé dans la certification « QualiSR, syndic de prévention et de redressement » et qu'il est désormais, en tant que financeur, l'un des partenaires du Plan « Initiative Copropriétés » initié par Julien Denormandie en octobre dernier.

C'est la raison pour laquelle nous avons éprouvé le besoin de réunir un panel d'experts extérieurs à notre réseau venant d'horizons professionnels différents. Il fallait que le diagnostic porté par les collaborateurs du réseau PROCIVIS engagés quotidiennement dans la gestion de copropriétés puisse être étayé et pourquoi pas contredit : les syndics professionnels doivent être confortés dans leur mission de chef d'orchestre, non seulement de la gestion des copropriétés, mais également de la prévention avec comme ambition de préserver la valorisation des biens. De cette analyse partagée ont émergé de nombreuses propositions, d'une part sur la gouvernance des copropriétés et d'autre part sur la prévention et le traitement des impayés de charges.

Je forme le vœu que cette contribution au débat public sur un sujet aujourd'hui placé sous le feu des projecteurs soit utile au gouvernement et aux parlementaires, mais également au secteur de l'administration de biens qui doit s'engager collectivement en faveur de la promotion du métier de syndic responsable.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Denormandie', written over a large, stylized oval shape.



MIEUX
MOBILISER
LES ACTEURS
DE LA
GOUVERNANCE
DE LA
COPROPRIÉTÉ



PRÉAMBULE

Un monde à part entière

La copropriété est devenue au fil du temps bien plus qu'un statut juridique. C'est un microcosme, à la fois univers à part entière, régi par ses propres règles et ses propres codes, et réplique du monde dans lequel nous vivons, petite démocratie, censitaire certes mais surtout animée par une logique de décision partagée et de respect de chacun et de l'intérêt collectif. Le législateur a traduit en langage juridique cette intuition d'un espace à part, inspiré du même esprit que le pays dans son entièreté, avec son organisation propre, ses instances délibérative et consultative, ses règles de vote et de fonctionnement général, avec ses passions et sa raison. Pour autant, le droit ne saurait récapituler ce qu'est la copropriété: les considérations sociales financières y sont omniprésentes et les copropriétaires ne décident de travaux d'entretien ou de rénovation ou de réhabilitation que sur fond de réalisme final s'agissant de leur budget domestique.

Une loi fondatrice sans cesse controversée et souvent remaniée

L'étude d'impact de l'ELAN révèle les pistes de réflexion du gouvernement, que la lecture du rapport des experts du GRECCO (groupe de recherche sur la copropriété) a largement inspiré. Il serait question de majorer le poids du conseil syndical par rapport à celui

du syndicat des copropriétaires, entre autres idées. L'enjeu de fond consiste à rendre les copropriétés plus manoeuvrantes, en sorte que les immeubles sous ce régime, patrimoine collectif des ménages, sont mieux entretenus, modernisés et ainsi valorisés.

Responsabiliser les parties prenantes, mieux éclairer et fluidifier les décisions, faciliter la vie des copropriétaires grâce au digital, mettre toutes les chances du côté de la transition énergétique pour rattraper le retard pris, voilà l'intention des mesures préconisées par le groupe de travail. Il n'a pas paru opportun - cette option de départ est majeure aux yeux des auteurs de la présente note - de bouleverser pour parvenir à ces résultats les grands équilibres définis par de la loi du 10 juillet 1965. Il leur a même semblé que cette voie serait dangereuse : alors que valoriser le parc collectif va exiger un engagement financier important de la part des copropriétaires, il serait anormal que l'adhésion ne constitue plus le moteur des décisions et que le pouvoir de tous fût confisqué par quelques-uns, fragilisant ainsi l'entente au sein des immeubles et au-delà le bon fonctionnement économique et juridique. Il faut se garder, dans des édifices au double sens du terme fondés sur le partage et la collaboration, de malmener cet esprit. Il est aussi constitutif du droit de propriété et en le menaçant on découragerait la propriété

elle-même, dont l'attractivité conditionne la sauvegarde d'une copropriété heureuse et son développement, par l'accession comme l'investissement locatif.

Une réforme, pour quoi faire ?

Pour établir un corpus de propositions cohérent et efficace, encore faut-il caractériser et prioriser de manière rigoureuse et circonstanciée les difficultés auxquelles font face les copropriétés aujourd'hui. C'est un préalable à toute réforme !

L'objectif de la réforme est aujourd'hui semble-t-il triple :

— Faire en sorte que les copropriétés ne soient plus contraintes dans leur prise de décisions stratégiques et puissent voter plus facilement les travaux lourds de rénovation, notamment énergétique, de mise en sécurité ou encore de mise aux normes ?

— Lutter contre la démobilisation des copropriétaires, en particulier l'absentéisme lors des assemblées générales ?

— Adapter la temporalité de la prise de décision pour permettre plus de réactivité face aux exigences d'entretien de la copropriété ? En d'autres termes, ne pas avoir à attendre la tenue de l'assemblée générale annuelle, pour prendre certaines décisions.

GO UV ER N- AN CE

La poursuite de chacune de ces perspectives est légitime et révèle qu'incontestablement la loi du 10 juillet 1965 « fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis » doit évoluer, sans être remise en cause dans ses fondements, pour répondre notamment aux nouveaux enjeux de la transition numérique et écologique.

Le parti pris du groupe de travail est de conforter le positionnement du syndic, qui doit être non seulement le garant de la bonne gestion de la copropriété, mais également l'animateur de sa gouvernance, bref, un véritable tiers de confiance, seul antidote au processus de dégradation... Un risque de plus en plus présent, car la copropriété est simplement le reflet de notre société tout entière. On ne peut d'ailleurs s'empêcher de faire le parallèle avec la crise des gilets jaunes : ce qui se passe dans les copropriétés, petites démocraties semi-représentatives, serait en miniature la manifestation de ce que révèle le mouvement à l'échelle nationale :

— La perception d'une baisse de pouvoir d'achat liée au poids des charges, aux exigences d'entretiens techniques des bâtiments, au coût de la rénovation énergétique ou encore aux obligations réglementaires.

— Le sentiment de faire face à des obligations croissantes dont le sens et l'utilité ne sont pas partagés et compris. La réglementation sur les ascenseurs, les obligations d'audit énergétique, le remplacement des canalisations d'eau en plomb sont autant d'exemples, qui ont durement impacté les copropriétaires.

— Le sentiment d'être méprisé par les professionnels et les experts, non seulement supposés incapables de défendre leurs intérêts, mais de surcroît « accusés » de servir d'abord leurs propres intérêts.

Ajoutez l'incompréhension d'un statut de la copropriété, parfois inutilement compliqué, et le sentiment d'être piégé en étant devenu propriétaire sans avoir été informé de la réalité des charges de copropriété, et vous avez tous les ingrédients d'une situation qui mérite que le législateur et le gouvernement s'emparent du sujet et surtout qu'ils réhabilitent la place du syndic dans la gestion des copropriétés.

I / RESPONSABILISER
LES ACTEURS DE LA
GOUVERNANCE

Propositions 1 à 3

II / INCITER LES
COPROPRIÉTAIRES
À S'ENGAGER
DANS LA VIE DE LA
COPROPRIÉTÉ

Propositions 4 à 6

III / ADAPTER LA
GOUVERNANCE DE
LA COPROPRIÉTÉ
EN FONCTION DES
CAPACITÉS D'AUTO-
PRISE EN CHARGE DES
COPROPRIÉTAIRES

Propositions 7 à 12

RE
SP
ON
-SA
BILI
SER

RESPONSABILISER LES ACTEURS DE LA GOUVERNANCE

Si de nombreux copropriétaires boudent les assemblées générales, ce peut être par volonté d'exprimer un désintérêt ou parce que les enjeux sont jugés faibles ou encore parce que l'instance est considérée négativement car ne prenant pas en compte leur intérêt individuel

Les syndic professionnels constatent toutefois que la participation aux assemblées générales remonte sensiblement lorsque la perspective d'engager des travaux significatifs est intégrée à l'ordre du jour. Rien d'étonnant lorsque l'on sait qu'un projet de rénovation, au sens large, peut avoir des conséquences lourdes sur le quotidien de la copropriété, des répercussions sur la valeur patrimoniale de chacun des logements ou encore sur la capacité de chacun des copropriétaires à faire face à une dépense importante.

Or, aujourd'hui, les copropriétaires, les conseils syndicaux et les syndic ne voient leur mission que comme visant essentiellement à assurer les services courants dans l'immeuble. Le déclenchement de travaux est vécu comme une mission annexe que l'on n'assure qu'au coup par coup, lorsqu'ils deviennent vraiment nécessaires.

Personne ne s'estime, à tort ou à raison, responsable en cas de lente dégradation de l'immeuble par insuffisance d'entretien, alors que les copropriétaires subissent un préjudice réel.

Une réforme sérieuse du statut de la copropriété ne peut prospérer que si ce sentiment d'irresponsabilité, pour ne pas dire cette irresponsabilité, est combattu.

PROPOSITION 1

RESPONSABILISER LE COUPLE SYNDIC / CONSEIL SYNDICAL

Parce qu'il s'agit du patrimoine propre des copropriétaires, le rôle du conseil syndical est primordial dans la gouvernance d'une copropriété. Mais cette instance représentative de l'ensemble des copropriétaires pourrait structurellement avoir une vision court-termiste de la gestion de son patrimoine. C'est au syndic professionnel d'apporter une vision prospective de la copropriété. Rappelons que les syndic gèrent en moyenne une copropriété pendant 20 ans, là où le parcours résidentiel moyen des copropriétaires conduit à des mutations de lots tous les 7 ans.

Dès lors, le syndic ne peut être cantonné à une simple mission d'assistance du conseil syndical. Bien au contraire, il doit être responsabilisé dans l'animation de la vie et du bon fonctionnement de la copropriété. La responsabilisation du syndic pourrait passer notamment par l'obligation de présenter à intervalles réguliers au syndicat des copropriétaires une série de documents prospectifs sur l'état du bâti et sur les perspectives de travaux. Ces documents pouvant être réalisés par des prestataires extérieurs spécialisés devraient être présentés en assemblée générale après accord du conseil syndical, consulté préalablement.

PROPOSITION 1.1

Rendre obligatoire la présentation en Assemblée générale tous les 3 ans d'un rapport sur l'état de la copropriété

Le syndic serait tenu de présenter aux copropriétaires tous les 3 ans un rapport sur l'état de la copropriété sur le plan technique, économique et environnemental en s'appuyant sur le DTG si celui-ci a été réalisé.

Cette démarche accompagnée d'un plan d'action aurait le mérite de réactualiser périodiquement la hiérarchisation des priorités inscrites dans le plan pluriannuel de travaux. Ce rapport serait également transmis au registre national des copropriétés, où il serait consultable par les acquéreurs potentiels comme toutes les autres informations du registre accessibles : comptes, DTG, plan pluriannuel de travaux.

PROPOSITION 1.2

Rendre obligatoire pour le syndic la présentation en assemblée générale tous les 5 ans d'un plan pluriannuel de travaux

La présentation par le syndic d'un plan pluriannuel de travaux est essentielle, car il permet aux copropriétaires de planifier sur une longue période des travaux importants nécessitant un amortissement pouvant aller jusqu'à 25 ans. Elle serait par ailleurs cohérente avec l'obligation de la constitution du fonds de travaux. La planification a en outre pour but de permettre à la copropriété de rester solvable, enjeu crucial tant l'incapacité ou le manque de volonté des copropriétaires de faire face à des appels de charges exceptionnels est un frein à la décision.

Ce plan devra être transmis au registre national des copropriétés, être consultable par des observatoires locaux de l'état du bâti (cf proposition 8), lequel aurait le pouvoir de déclencher des enquêtes, voire de convoquer une assemblée générale.

PROPOSITION 1.3

Rendre obligatoire le Diagnostic Technique Global (DTG)

Le DTG, avec un audit énergétique, transmis au registre des copropriétés, serait revu dans son contenu et rendu obligatoire dans un délai de 5 ans à compter de la promulgation de l'ordonnance. Un audit simplifié serait autorisé pour les petites copropriétés de moins de 15 lots. L'accent devrait être mis sur une forme de restitution plus pédagogique du DTG aux copropriétaires. Parallèlement serait également rendu obligatoire le signalement des problèmes graves de structure, d'insalubrité et l'actualisation du carnet d'entretien de l'immeuble (mise à jour des travaux, intervention sur les 10 dernières années et projection des priorités d'entretien pour au moins les 10 prochaines années).

En cas de refus de la copropriété, les collectivités locales seraient investies systématiquement d'un pouvoir de contrôle de sa réalisation et d'injonction à le réaliser d'office en cas de défaillance.

PROPOSITION 1.4

Rendre obligatoire la présentation d'un plan de financement préalablement aux votes de travaux

Le syndic devra obligatoirement et systématiquement présenter un plan de financement structuré pour chaque type de travaux proposés, et notamment ceux figurant dans le plan pluriannuel. Le syndic doit apparaître comme le chef d'orchestre du projet de rénovation et proposer une aide à la décision du syndicat de copropriétaires. Ce savoir-faire passe par une connaissance de la palette complète des subventions de l'Etat et des collectivités locales, des offres de crédit ou encore des opérateurs spécialisés (associations d'intérêt général ou bureaux d'études privés spécialisés dans l'ingénierie financière des travaux en copropriété).

PROPOSITION 1.5

Inscrire l'action du syndic dans la durée

La durée du mandat de syndic est aujourd'hui de 3 ans au maximum avec une obligation de mise en concurrence. En pratique, cette disposition ouvre la possibilité de contrat d'une durée d'1 an. Cette contrainte ne permet pas au syndic titulaire du mandat de s'inscrire dans le temps long de l'entretien du patrimoine immobilier. Que le syndic se préoccupe davantage à conserver son mandat que de la préservation de la valeur patrimoniale de la copropriété est aujourd'hui une difficulté. Il est par ailleurs cohérent d'imposer la présentation à l'assemblée générale par le syndic d'un plan pluriannuel de travaux et d'inscrire son suivi du syndic dans le temps.

C'est la raison pour laquelle il est proposé que les contrats de syndic aient une durée minimale de 3 ans et puissent être renouvelés pour des périodes de 3 ans, par tacite reconduction.

Deux contreparties seraient légitimement à prévoir :

- le syndic serait chargé d'alerter à l'occasion du dernier appel de fonds annuel de la troisième année de mandat de la possibilité d'inscrire la décision de renouvellement de son mandat à l'ordre du jour de l'assemblée générale ;

- Le syndic serait révocable chaque année en cas de manquements graves (par exemple : fautes de gestion, défaut d'exécution des décisions prises en assemblée générale, non recouvrement des charges). Pour être valable, la décision de révoquer le syndic devrait être prise par l'assemblée générale et la demande être formulée par courrier recommandé avec avis de réception par un ou plusieurs copropriétaires ou par le conseil syndical. La décision de révoquer le syndic devrait ensuite être votée à la majorité simple de l'article 24.

PROPOSITION 1.6

Développer la certification de syndic de prévention et de redressement

L'activité de prévention de redressement exercé par un syndic requiert une gestion rigoureuse, un suivi périodique, une réelle compétence en matière de maîtrise des charges et une capacité à mobiliser les aides publiques. Cette certification est attendue par les syndics qui se sont engagés dans cette activité, afin que leurs compétences et expériences puissent être reconnues. Elle est également soutenue par les copropriétaires et leurs associations représentatives,

car ils doivent disposer de critères rigoureux dans le choix de leur syndic. Elle est désormais soutenue par l'Anah, d'autant que cette certification garantit le bon usage des aides publiques.

Elle est enfin encouragée par les opérateurs, les syndicats professionnels et les collectivités locales.

PROPOSITION 2

RESPONSABILISER LES COPROPRIÉTAIRES

PROPOSITION 2.1

Privilégier le principe de la rotation des membres du conseil syndical en cas de carence

Certaines copropriétés, parmi lesquels figurent souvent les copropriétés en difficulté, rencontrent des difficultés à «recruter» des membres du conseil syndical. Cette situation est préjudiciable à un bon fonctionnement et une bonne gestion de la copropriété dans la mesure où le syndic n'a dans ce cas de figure aucun interlocuteur en face de lui. **Permettre au syndic, dont l'une des missions doit être de susciter la mobilisation des**

copropriétaires, de mettre en place un dispositif de « tour de rôle » serait de nature à débloquer certaines situations. Après avoir constaté l'absence de candidatures spontanées au conseil syndical, le syndic aurait la faculté de mettre en place cette solution palliative, le cas échéant, au moins de façon transitoire. Le principe de la rotation des membres du Conseil syndical présente l'avantage de la prévisibilité. Chaque copropriétaire a vocation à s'engager dans le fonctionnement de la copropriété.

Le Président du Conseil syndical serait par la suite tiré au sort parmi les membres du Conseil syndical.

PROPOSITION 2.2

Créer des commissions ad hoc constituées par des copropriétaires volontaires

Le syndic serait chargé de rappeler la faculté de créer des groupes de travail permettant à des copropriétaires n'appartenant pas au conseil syndical de se mobiliser sur certaines thématiques.

Charge à ce groupe de faire émerger, le cas échéant, des points ajoutés à l'ordre du jour de l'assemblée générale dans un délai de trois mois précédent son envoi. Cette disposition permettrait d'institutionnaliser le cadre de

mobilisation de «leaders informels», qui peuvent jouer un rôle important sur certains sujets. Elle viendrait également prévenir un phénomène fréquemment observé : une forme de défiance des copropriétaires à l'égard du conseil syndical.

PROPOSITION 2.3

Faire évoluer les majorités pour faciliter la prise de décision et valoriser la mobilisation des propriétaires présents ou représentés

La différence de temporalité entre les impératifs de la préservation du patrimoine immobilier et les objectifs des copropriétaires présents dans la copropriété pour des durées beaucoup plus courtes que celle des cycles de vie des immeubles, est une difficulté notamment pointée en 2012 par le rapport Braye.

Comment dès lors faciliter la prise de décision ? **Le groupe de travail est favorable à un abaissement des seuils de majorité pour certaines décisions ayant des impacts sur la gestion à court terme de la copropriété**, toujours dans la perspective de valoriser la mobilisation des propriétaires présents ou représentés et d'inciter les copropriétaires à participer à

l'assemblée générale. Un équilibre doit toutefois être préservé car assouplir les seuils de majorité peut entamer l'adhésion au projet. Une fois la décision prise la copropriété s'exposerait sinon au risque d'impayé.

PROPOSITION 2.3.1

Simplifier l'article 25-1

Il est proposé de modifier l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 en supprimant le passage suivant : «lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des copropriétaires prévue à l'article 25, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, que la même assemblée puisse décider à la majorité des copropriétaires présents (article 24) en procédant immédiatement à un second vote ». Cet abaissement de majorité par l'article 25-1 est en effet mal maîtrisé par les syndicats et mal compris par les copropriétaires pour lesquels ce dispositif peut apparaître comme un contournement de la règle.

En revanche serait maintenue la possibilité, lorsque le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, qu'une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, statue à la majorité de l'article 24.

PROPOSITION 2.3.2

Faire basculer les décisions relatives à des actes de gestion courante de la majorité des voix de tous les copropriétaires (art.25) à la majorité des copropriétaires présents ou représentés (art.24)

Les décisions concernées seraient les suivantes (alinéas c, e, f, g, h, i, j, k, l, m, o de l'article 25) :

— La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical,

— La modification de la répartition des charges,

— Les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre ;

— La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;

— L'installation d'une station radioélectrique nécessaire au déploiement d'un réseau radioélectrique ouvert au public ou l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau

interne à l'immeuble dès lors qu'elles portent sur des parties communes ;

— L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes

— L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;

— L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires ;

— L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;

— L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes ;

— La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

Le syndic devra préciser clairement dans la convocation chaque résolution les règles de majorité qui s'appliquent. Cette mesure normative a vocation à familiariser les copropriétaires avec les règles de prise de décision de l'assemblée générale et, donc, les enjeux de la participation directe ou indirecte aux assemblées générales.

PROPOSITION 3

RESPONSABILISER LES COLLECTIVITÉS LOCALES

Il ne va pas de soi que les pouvoirs publics, et plus particulièrement les collectivités locales, interviennent sur le parc privé. Force est de constater que la progressive fragilisation des copropriétés dans certains quartiers et la nécessaire rénovation énergétique des bâtiments imposent aux acteurs publics de développer des instruments de prévention. Parce que le syndic peut faire l'interface entre les copropriétaires et les collectivités, parce qu'il a une implication de long terme dans la gestion des biens, parce qu'il est le seul à avoir une connaissance fine du patrimoine, il doit être l'interlocuteur privilégié des pouvoirs publics dans la conduite des politiques de l'habitat. Plusieurs instruments peuvent structurer cette relation essentielle.

PROPOSITION 3.1

Créer des observatoires locaux de l'état du bâti

Ces observatoires seraient «alimentés» par des données statistiques issues du registre des copropriétés et des informations transmises par les syndics, notamment le Plan Pluriannuel de Travaux et le rapport triennal sur l'état de la copropriété.

PROPOSITION 3.2

Créer des procédures préventives à la dégradation des immeubles

Le manque de réflexion sur le phénomène d'obsolescence immobilière et ses conséquences lorsque le montant des travaux pour conserver l'immeuble vieillissant dépasse sa valeur sur le marché immobilier est une source majeure de dégradation des copropriétés d'immeubles dans les centres-villes anciens. L'absence de procédures spécifiques de nature préventive est une difficulté.

PROPOSITION 3.3

Renforcer les capacités de contrôle et d'intervention des collectivités territoriales en matière de logements insalubres ou dangereux

Une mesure de nature à rendre plus efficace les collectivités locales dans ce domaine pourrait être de modifier les conditions dans lesquelles, dans des territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé, le maire ou le président de l'EPCI délivre un « permis de louer » pour un logement lorsque la commune ou l'établissement l'a instauré. Actuellement, l'article L. 635-4 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoit que le silence gardé pendant un mois par le maire ou le président de l'EPCI sur une demande de « permis de louer » vaut délivrance de cette autorisation. Il n'y a donc pas d'obligation formelle faite à l'autorité saisie de s'assurer que le logement appelé à être loué ne présente pas de danger. La loi admet implicitement mais nécessairement que le permis de louer peut être tacitement délivré pour un logement indigne. C'est la raison pour laquelle il a pu être proposé de prendre le contrepied de ce dispositif en substituant à

la décision implicite d'acceptation à l'issue d'un mois une décision implicite de refus après deux mois de silence.

Cette proposition s'avère toutefois une « fausse bonne idée », car elle risquerait de bloquer le marché de la location et pourrait être contreproductive, car venant freiner le déploiement du dispositif. Si une collectivité ne dispose pas des moyens de contrôler la salubrité des logements, le permis de louer ne sera pas mis en place.

C'est pourquoi le groupe de travail privilégie une autre voie : **tous biens confiés en gestion locative à un professionnel serait présumé répondre aux exigences de la réglementation sur la lutte contre le logement indigne.** L'administrateur de biens, qui dispose d'une carte professionnelle, porterait cette responsabilité juridique, ce qui déchargerait les collectivités d'une prérogative en pratique impossible à mettre en œuvre. Cette solution requiert un préalable : rétablir la capacité de sanctions disciplinaires du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières (CNTGI) et de sa commission de contrôle.

INCITER COPROPRIÉTAIRES -R

INCITER LES COPROPRIÉTAIRES À S'ENGAGER DANS LA VIE DE LA COPROPRIÉTÉ

Le « recrutement » de membres du conseil syndical impliqués n'est pas toujours aisé. On peut expliquer ce phénomène par le manque de temps causé par des vies privées et professionnelles de plus en plus contraintes ; mais un autre facteur explicatif existe : le sentiment d'inutilité, la conviction de ne pas être entendu, ou encore la certitude qu'à toute critique sera opposée l'absence d'alternative.

Le parallèle peut être fait avec le monde de l'entreprise, qui ne peut être bien gérée que si les actionnaires ne s'intéressent pas qu'à leur profit à court terme. Dans une société, les administrateurs doivent s'investir dans la gouvernance et prendre leurs responsabilités. Si on transpose ce modèle aux copropriétés, on peut effectivement constater que l'absence de mobilisation des copropriétaires, notamment au sein du conseil syndical, ne favorise pas une bonne gestion.

Pour toutes ces raisons, il est essentiel de favoriser la mobilisation des copropriétaires et leur implication dans les décisions importantes à prendre. Le vote par correspondance et la participation aux assemblées générales par visioconférence sont des instruments

parmi d'autres pour moderniser les modalités de vote en AG.

Il semble cependant important de réfléchir à leur impact. En effet, en facilitant la non-présence des copropriétaires, va-t-on faciliter leur participation ou au contraire les dédouaner plus facilement d'une présence physique indispensable à des prises de décisions éclairées ? Par ailleurs, même si la seule facilitation du vote était recherchée, ces solutions, seules, n'enrayent pas la démobilitation des copropriétaires constatées essentiellement dans les grandes copropriétés. Faciliter le vote à distance n'est certainement pas suffisant.

Ces dispositions doivent être associées à des sanctions à l'encontre des copropriétaires absents lors des assemblées générales, et plus particulièrement de ceux qui le sont de façon récurrente. C'est en effet en consolidant les organes de gestion de la copropriété et en faisant de l'Assemblée générale, plus encore qu'aujourd'hui, un temps fort de la gestion de la copropriété que les copropriétaires réinvestiront les instances de gouvernance. Les copropriétaires doivent être confortés dans l'idée qu'une mobilisation annuelle lors d'une assemblée générale est un minimum et que la loi ne tend pas à les démobiler de ce temps de décision essentiel à la bonne gestion de leur copropriété.

PROPOSITION 4

FAVORISER LA PARTICIPATION AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES PAR VISIOCONFÉRENCE

Permettre la participation aux assemblées générales par visioconférence, principe acté par la loi ELAN, peut dans certains cas stimuler une mobilisation plus importante des copropriétaires, notamment dans les copropriétés composées en majorité de copropriétaires investisseurs.

Cette faculté sera toutefois difficile à mettre en œuvre, dans les grandes comme dans les petites copropriétés :

- dans les grandes, en raison du nombre important de copropriétaires qui opteraient pour cette forme de participation

- dans les petites, en raison du manque de moyens en termes d'équipement.

A titre d'exemple, des assemblées générales de petites copropriétés peuvent se tenir dans des cafés, des salles non équipés de wi-fi. Par ailleurs, intégrer au débat un nombre important de copropriétaires par visioconférence alors que l'animation passe beaucoup par

la gestuelle, par exemple pour identifier le prochain intervenant ou faire signe à un autre d'écourter son intervention, ne sera pas aisé.

Il faudra impérativement faire appel à des logiciels spécialisés intégrant des technologies avancées, permettant par exemple des interactions sous forme de « chat ». Devra être pris en compte le fait que la visioconférence exige des connexions à haut débit et un équipement de niveau professionnel pour la prise de son afin que les participants à distance puissent ne rien perdre des échanges et être en mesure de réagir. Dès lors se pose la question de savoir à qui incombera le coût induit par la demande de participation par visioconférence : à l'ensemble des copropriétaires ou aux seuls copropriétaires en exprimant la demande ? Difficile de faire porter ce coût aux copropriétaires qui ont fait l'effort d'être présents !

Le décret d'application devra enfin préciser les modalités de participation par visioconférence car de nombreuses questions restent en suspens :

- Comment, et dans quel délai le copropriétaire qui souhaiterait participer à l'assemblée générale devra-t-il formaliser sa demande,

- Le syndic, qui n'aura pas nécessairement les équipements à sa disposition, sera-t-il obligé d'accepter la demande.

- Pourra-t-on enregistrer la séance comme le permettent les logiciels de visioconférence ?

- Comment seront par la suite traités les enregistrements en cas de litiges ou contestations ?

- Quelles conséquences emporteraient des coupures ou des incidents de transmission ? Comment prévenir les litiges qui en découleront ?

Toutes ces précisions pourraient être apportées par le Décret en Conseil d'Etat visé à l'article 17-1 A nouveau de la loi de 1965.

PROPOSITION 5

FACILITER LE VOTE PAR CORRESPONDANCE ET LE VALORISER PAR RAPPORT À LA DÉCISION DE NE PAS SE RENDRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le vote par correspondance, autorisé par la loi ELAN, peut tendre à pallier « la désertion » des assemblées générales en traitant la conséquence de la démobilisation des copropriétaires et à permettre, dans certains cas, la prise de décisions relevant de l'article 24 du fait d'un élargissement des voix exprimées, et à plus forte raison, relevant des majorités qualifiées

des articles 25 et 26. Certains copropriétaires s'exprimeront en effet en votant de cette manière directement alors qu'ils n'auraient pas nécessairement donné de mandat à un autre copropriétaire ou même à une personne non membre du syndicat. La loi a cherché à faciliter de cette manière le vote non présentiel en plus de la possibilité déjà existante de donner un mandat.

Le groupe de travail attire toutefois l'attention sur le risque que le vote par correspondance remette en cause l'assemblée générale comme un temps d'arbitrage après présentation des « options ». Dès lors que les votes ne s'expriment plus en fonction des débats, mais sur la seule base de la convocation, le rôle de l'Assemblée générale pourrait être dévalué. Or certaines résolutions importantes pour la copropriété nécessitent de débattre et de confronter des points de vue qui ne peuvent s'exprimer pleinement que dans le cadre de l'assemblée générale.

C'est la raison pour laquelle les dispositions nouvelles de l'article 17-1 A de la loi de 1965, issues de la loi ELAN, prévoient la possibilité de remise en cause du sens des votes par correspondance lorsqu'ils portent sur des résolutions qui ont évolué de « manière substantielle », à l'issue des débats. Afin d'éviter des contentieux longs et byzantins,

il serait sans doute souhaitable que l'ordonnance à venir vienne compléter et affiner le nouvel article 17-1 A en précisant de façon objective et, autant que possible, exhaustive ce qu'il faut entendre par « évolution substantielle » des résolutions à l'issue des débats.

De la même manière, il serait également souhaitable de revenir sur la règle édictée par la loi ELAN en matière de votes par correspondance exprimant une abstention lesquels sont désormais considérés comme des votes défavorables. Cette règle est acceptable pour les résolutions devant être votées à des majorités qualifiées (articles 25 et 26). Elle l'est beaucoup moins pour les résolutions devant être votées à la majorité de l'article 24. L'ordonnance à venir pourrait donc prévoir de modifier cette règle pour les votes à la majorité de l'article 24 seulement, en précisant que le vote par correspondance exprimant une abstention ne sera pas considéré comme un vote défavorable, mais comme une voix non exprimée.

PROPOSITION 6

VALORISER LA PRÉSENCE DES COPROPRIÉTAIRES AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Il est essentiel de valoriser et de donner plus de pouvoirs aux copropriétaires présents ou représentés qu'aux copropriétaires, qui malgré tous les outils mis à leurs dispositions (cf propositions 1 et 2) s'enferment dans l'absentéisme.

Cette démobilisation délibérée et assumée ne peut rester sans conséquences, car il participe au risque de fragilisation de la copropriété dans son ensemble. Dans cette perspective, deux mesures pourraient être de nature à inciter les copropriétaires à se présenter ou à être représentés à l'assemblée générale.

PROPOSITION 6.1

Faire supporter exclusivement aux copropriétaires absents les frais engagés pour la tenue d'une deuxième assemblée générale dans le cadre de l'article 25-1

Les frais engagés devant être supportés par les copropriétaires absents sont les suivants : frais de convocations et de diffusion du PV, honoraires du syndic.

PROPOSITION 6.2

Limiter le droit de contestation d'une décision d'assemblée générale exclusivement aux copropriétaires ayant voté contre la résolution

Le droit d'agir en annulation ouvert actuellement aux seuls copropriétaires "défaillants" dans un délai de deux mois serait dès lors supprimé. **Un copropriétaire absent et non représenté n'aurait aucune possibilité de recours, sauf si l'assemblée générale a voté une décision non inscrite à l'ordre du jour ou modifié en cours de séance.**

Il y aurait lieu de modifier l'article 42 alinéa 2 de la loi de 1965, tel qu'il est issu de la loi ELAN, de la manière suivante : « Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants et les copropriétaires défaillants qui ont été dans l'incapacité absolue de voter par correspondance ou par visioconférence, dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale ».

AD AP T- ER

ADAPTER LA GOUVERNANCE DE LA COPROPRIÉTÉ EN FONCTION DES CAPACITÉS D'AUTO-PRISE EN CHARGE DES COPROPRIÉTAIRES

Le législateur en 1965 avait fait le choix d'une unité absolue de régime, quelles que soient la taille et la sociologie des copropriétaires. Depuis, les grandes copropriétés, souvent composées de copropriétaires occupants modestes ou très modestes, se sont multipliées, notamment en périphérie des grandes métropoles. De même, les centres commerciaux ont conduit à un développement de copropriétés sans aucun lot d'habitation et, à une certaine époque, la création de grands ensembles immobiliers a abouti à des syndicats de plusieurs milliers de lots.

C'est à cette problématique que le Groupe de recherches en Copropriété (GRECCO) a récemment souhaité apporter une traduction juridique, notamment en proposant d'établir une distinction selon la taille du syndicat afin de lui appliquer certaines dispositions légales. Il a ainsi fait le choix, pour les plus grandes copropriétés, c'est-à-dire celles comportant plus de 100 lots à usage d'habitation principaux, de permettre

à un conseil d'administration de prendre les seules décisions relevant de l'actuel article 24.

Cette voie n'est pas celle retenue par le groupe de travail pour plusieurs raisons. Ce modèle provient des pays anglo-saxons, où les copropriétés qui adoptent ce dispositif fonctionnent sur le principe de la cooptation. Les copropriétaires choisissent de vivre ensemble et ont dès lors plus de facilités à s'organiser pour gérer la copropriété à partir de la constitution d'un « board ». Par ailleurs, faire adopter des décisions par un conseil d'administration, même élu, comporte le risque de couper l'organe exécutif de gouvernance de l'assemblée générale.

La non-adhésion des membres de l'assemblée générale risque tout à la fois d'entraîner une forte augmentation des impayés de charges, d'accroître le risque de contentieux, d'amplifier le phénomène d'absentéisme en Assemblée générale et, par voie de conséquence, in fine d'entraîner la copropriété dans la spirale de la dégradation.

Plus grave encore, ce dispositif risque d'engendrer un effet d'éviction de la copropriété des copropriétaires les plus fragiles. Enfin, l'instauration d'un conseil d'administration tendra à déresponsabiliser le syndic, dont le positionnement doit bien au contraire être conforté.

Nul doute de surcroît que le syndic, dès lors incapable d'accompagner une dynamique de redressement ou de valorisation de la copropriété, se retrouverait en porte-à-faux vis-à-vis des décisions adoptées par le conseil d'administration.

Si le modèle d'un conseil syndical « fort » ou renforcé, allant jusqu'à la création d'un conseil d'Administration pouvant s'adjoindre l'assistance d'un syndic prestataire de services, peut se concevoir pour certains types de copropriété, par exemple des copropriétés tertiaires composée exclusivement de personnes morales ou et d'entreprises encore exceptionnellement dans des copropriétés ayant la capacité de « s'autogérer », le groupe de travail insiste sur la préservation du modèle français construit autour du syndic mandataire, seul garant d'une gestion suivie de la copropriété.

Longtemps, l'action publique, focalisée sur le déblocage des décisions de travaux, n'a pas pris en compte la question, pourtant centrale, de la gestion, dont le pivot ne peut être qu'un syndic professionnel soutenu par un conseil syndical dynamique ; ce n'est que récemment que la puissance publique s'est saisie de cette question.

Or, de nombreuses études universitaires démontrent qu'une copropriété s'inscrit soit dans une dynamique de valorisation, soit dans un processus de dévalorisation. Le futur d'une copropriété est déterminé par la pente dans laquelle elle s'inscrit, pente qui est essentiellement déterminée par la forme de la gestion de la copropriété. Le processus de dégradation est caractérisé par le dysfonctionnement des organes de gestion ; les relations détériorées entre syndic, conseil syndical et assemblée générale ne permettent plus de faire passer les projets de rénovation ou d'entretien lourds, conflits alimentés par des taux d'impayés de charges importants, dont le recouvrement est juridiquement extrêmement complexe. C'est la raison pour laquelle la bonne gestion d'une copropriété est indispensable pour sortir d'un cycle de dégradation. Cette bonne gestion passe par un syndic compétent, lequel saura intervenir en prévention dans les copropriétés fragiles, en redressement dans les copropriétés en difficulté.

PROPOSITION 7

FAIRE DU COUPLE SYNDIC - CONSEIL SYNDICAL, LA NORME DE LA GESTION DES COPROPRIÉTÉS RÉSIDENTIELLES NE DISPOSANT PAS D'UN GROUPE DE COPROPRIÉTAIRES CAPABLES DE S'AUTO-GÉRER

Ces copropriétés qui constituent l'écrasante majorité des situations fonctionneraient sur le mode actuel avec un syndic mandataire aux pouvoirs et aux responsabilités renforcés et un Conseil Syndical ayant un rôle consultatif et de contrôle. Les modalités de ce mode de gouvernance pourraient être fortement simplifiées par rapport à ce qui existe aujourd'hui. Ce mode serait le mode de gouvernance par défaut.

Le rôle du syndic serait ainsi revalorisé, alors qu'aujourd'hui, nous vivons dans un système hybride où les syndics ont théoriquement beaucoup de pouvoirs ; un pouvoir qu'ils ont abandonnés en se cantonnant à une posture d'exécutant du conseil syndical.

Les syndics professionnels se verraient dès lors confortés dans un rôle de tiers de confiance, duquel la tension entre des prix tirés vers le bas par le « dumping » exercé par certains groupes ces dernières années et la qualité de la prestation demandée les ont éloignés. Cette trajectoire devra nécessairement passer par une revalorisation de l'implication du syndic comme cela figure dans les propositions 1 et 2 et la fixation d'honoraires évalués à la juste valeur de la prestation garantie (maîtrise de charges, suivi de l'état du bâti, prévision de travaux...).

La profession dans son ensemble devra mener un travail de pédagogie sur un marché où, il est vrai, les copropriétaires ne recherchent pas forcément une montée en compétence de leur syndic, la plupart se focalisant sur la gestion de court terme, sans se placer dans une logique de valorisation de leur patrimoine, reportant sur le prochain copropriétaire la charge de l'entretien du bien.

PROPOSITION 8

**OUVRIR LA POSSIBILITÉ
PAR VOIE D'EXCEPTION
D'UN MODE DE CO-
GESTION SPÉCIFIQUE
AUX COPROPRIÉTÉS
RÉSIDENTIELLES
DOTÉES D'UN GROUPE
DE COPROPRIÉTAIRES
STRUCTURÉ ET
VOLONTAIRE**

Ce mode de gestion exceptionnel, duquel pourrait se rapprocher la proposition du GRECCO de créer des conseils d'administration reprendrait les grandes lignes du statut existant de syndicat coopératif, une forme de gestion collégial nécessitant l'implication des copropriétaires.

La gestion de la copropriété serait confiée à un « comité de direction » représenté par un président non professionnel, lequel serait le représentant légal de la copropriété.

Il pourrait s'appuyer sur un syndic ou un professionnel disposant d'une responsabilité civile professionnelle (RCP) pour la comptabilité et la gestion administrative et technique de la copropriété.

Cette activité, qui s'apparente à celle d'une mission en Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) prendrait la forme

d'un contrat de prestation à la carte en fonction de la demande du conseil syndical. Elle pourrait être exercée, entre autres, par les actuels syndics de copropriété, à condition de faire évoluer la loi du 2 janvier 1970 dite loi Hoguet réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, notamment sur le plan de la responsabilité civile professionnelle.

PROPOSITION 9

CRÉER UN STATUT PARTICULIER RÉELLEMENT SIMPLIFIÉ POUR LES TRÈS PETITES COPROPRIÉTÉS

Le contrat de syndic est aujourd'hui trop lourd et trop rigide pour les très petites copropriétés, qui sont très nombreuses dans la France entière. Il devra être adapté. Une partie forfaitaire simplifiée pourrait permettre de mieux profiler les honoraires aux copropriétés de moins de 5 lots ; une partie spécifique libre permettrait de définir les prestations nécessaires au cas par cas ou de sous-traiter certaines missions éloignées du cœur de métier des syndics. En tout état de cause, le syndic professionnel doit être un recours pour ce type de copropriétés.

PROPOSITION 10

CRÉER DES CONSEILS D'ADMINISTRATION POUR LA GESTION DES COPROPRIÉTÉS EXCLUSIVEMENT DÉDIÉES À UNE ACTIVITÉ TERTIAIRE

La gouvernance de ces copropriétés serait confiée à un vrai conseil d'administration. La répartition des pouvoirs entre l'assemblée générale, le conseil d'administration et le président serait laissée à la liberté contractuelle, le président pouvant être un copropriétaire s'appuyant sur un prestataire de services extérieur pour la comptabilité et la gestion administrative et technique de la copropriété.

PROPOSITION 11

CLARIFIER LA GOUVERNANCE DES COPROPRIÉTÉS MIXTES RÉSIDENTIELLES ET TERTIAIRES EN LEUR IMPOSANT À LEUR CRÉATION LE STATUT UNIQUE D'UNION DE SYNDICATS

Les copropriétés mixtes résidentielles et tertiaires ont tendance à se développer, notamment dans les nouveaux éco-quartiers créés dans les grandes métropoles. Ces aménagements urbanistiques conduisent à des divisions en volumes dédiés aux commerces, aux équipements publics, aux logements sociaux et à l'accession sociale ou libre. Les promoteurs ont tendance à placer ces opérations sous le statut d'Association Syndicale Libre (ASL) ou d'Associations Foncières Urbaines Libres, dont le fondement légal adapté à la gestion de lots individuels en zone rural remonte à 1865. Or cette forme de gouvernance, qui éloigne de la décision les copropriétaires résidents et qui crée des difficultés de recouvrement de charges, n'est pas adaptée à ces aménagements complexes.

C'est la raison pour laquelle il est proposé d'avoir le recours plus souple au statut d'Union de Syndicat lors de

la création de ce type de copropriété lorsque la part du tertiaire dépasse la majorité des tantièmes.

PROPOSITION 12

OBLIGER LES COLLECTIVITÉS LOCALES À SOLLICITER UN SYNDIC PROFESSIONNEL QUAND UN CAS DE COPROPRIÉTÉS DE MOINS DE 10 LOTS À RISQUE EST REPÉRÉ

Les événements dramatiques de Marseille ont mis en relief le cas des copropriétés dégradées de faible taille gérées par des syndic bénévoles. Cette situation dramatique montre qu'il serait pertinent que des syndic professionnels soient en charge de ces copropriétés.

C'est la raison pour laquelle il est proposé d'imposer aux collectivités locales ou au Préfet de mandater un syndic professionnel au terme du délai de trois mois imparti pour qu'un agent se rende sur place lorsqu'un citoyen saisit l'administration (maire ou préfet selon les cas) d'une demande tendant à prescrire des mesures pour faire cesser des situations de danger ou d'insalubrité présentées par l'état d'un immeuble.

2.

」
MIEUX

ACCOMPAGNER

LA RÉNOVATION

DES

COPROPRIÉTÉS
┌

PRÉAMBULE

Le phénomène des copropriétés fragiles ou dégradées concerne l'ensemble des territoires. Il a fait l'objet de nombreuses interventions publiques locales et nationales depuis plus de 40 ans. Mais la situation demeure inquiétante. Certaines de ces copropriétés voient leur situation s'aggraver et les conditions de vies de leurs habitants se dégrader. En lançant le plan « Initiative Copropriétés » le 10 octobre 2018 à Marseille, le gouvernement a érigé l'accompagnement en prévention et le redressement de ces copropriétés en priorité des politiques publiques du logement. Cette volonté forte passera par une massification des travaux.

Cette nouvelle priorité politique se heurte toutefois à une demande de travaux insuffisamment stimulée. Les copropriétaires, comme les propriétaires de maisons individuelles, ne prennent la décision d'engager des travaux que s'ils engendrent une amélioration de leur confort de vie. A moins d'être militant de la cause écologique, il n'y a aucune raison que des ménages qui vivent confortablement dans leur logement se lancent dans des travaux de rénovation, notamment énergétiques, pas davantage que des automobilistes roulant au diesel changent leur véhicule pour rouler à l'essence. C'est la raison pour laquelle les travaux de rénovation énergétique, s'ils doivent être massifiés, doivent être « embarqués » dans des travaux de rénovation globaux.

Si l'offre de financement bancaire n'a jamais fait émerger un projet de rénovation, ne serait-ce que parce qu'elle n'intervient qu'en fin de parcours, il n'en demeure pas moins qu'elle est indispensable à la prise de décision de la copropriété.

Il ne fait en effet aucun doute que la structuration d'une filière de la rénovation, au sein de laquelle une offre de financement spécifique aux copropriétés est développée, est l'une des conditions nécessaires à la stimulation du marché. Certaines régions pionnières s'engagent dans cette voie. Elles sont alors souvent contraintes à faire le grand écart entre leur demande d'une offre adaptée aux enjeux de leur territoire et une demande de standardisation nationale des banques traditionnelles. Celles-ci montrent de surcroît peu d'appétence, notamment pour le financement de la rénovation énergétique jugé peu rentable au regard des contraintes techniques imposées par exemple dans le cadre de la distribution de l'Eco PTZ collectif. L'appréhension de ces dispositifs par les banques évolue positivement, notamment grâce aux adaptations apportées aux prêts réglementés de l'Etat dans le cadre des lois de finances successives visant à confier la pré-instruction des dossiers à la puissance publique, les banques ne devant plus s'occuper que de leur cœur de métier : l'analyse de solvabilité du client potentiel.

Malgré ces évolutions méritoires, les résultats ne sont pas à la hauteur des enjeux de la rénovation du parc privé de logement en copropriété. A ce panorama, doit être ajoutée la récente mise en extinction du Crédit Foncier, qui était l'un des rares acteurs bancaires à disposer d'une offre de prêts collectifs dédiée aux financements des syndicats de copropriétés. Si des offres restent émises par le groupe BPCE, les syndicats de copropriétaires restent méfiants et n'osent plus s'engager. D'autres banques concurrentes sont présentes sur le marché, mais :

- imposent la domiciliation des comptes de la copropriété chez elles

- demandent préalablement au financement à ce que la totalité des appels de fonds liés aux travaux soit versée préalablement sur le compte de la copropriété.

- ou encore demandent un délai de 20 mois avant le déblocage des fonds. Or aucune entreprise ne peut garantir ses prix sur une telle durée ; de surcroît les dispositifs publics de subvention peuvent changer.

Dès lors comment franchir un nouveau palier pour massifier les travaux de rénovation des copropriétés ? Plusieurs pistes peuvent être envisagées parmi les suivantes.

O - U TI LS

PROPOSITION 13

CRÉER UN GUICHET UNIQUE DE LA RÉNOVATION DES COPROPRIÉTÉS À L'ÉCHELON RÉGIONAL

Cette proposition répond à l'un des principaux freins à la rénovation dans notre pays : la segmentation du marché entre propriétaires très modestes et modestes bénéficiaires d'aides publiques, propriétaires solvables seuls capables d'engager des travaux de rénovation globale ambitieux, propriétaires bailleurs... A chacune de ces catégories de copropriétaires correspondent des dispositifs distincts et des interlocuteurs différents.

La création de guichets uniques régionaux, qui s'appuieraient sur le maillage existant des plateformes de la rénovation énergétique et des Points rénovation info service (PRIS), permettrait d'offrir à chaque copropriété un interlocuteur unique. Depuis le vote de la loi La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 et de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) du 18 août 2015, des régions ont créé des SEM de tiers financement, dont le rôle est

de proposer à la fois une offre d'aide à maîtrise d'ouvrage et une offre de financement. Aujourd'hui encore embryonnaire, ces structures pourraient s'affirmer comme chef de file de la rénovation du parc privé en coordonnant tout à la fois :

— L'offre bancaire, via des partenariats avec des établissements traditionnels ou via une offre de tiers financement direct agréée par l'ACPR.

— Les aides des collectivités locales et les subventions de l'Anah.

— L'accompagnement des opérateurs spécialisés, notamment dans la mise en œuvre des dispositifs publics de suivi (Plan de sauvegarde, PIG, OPAH-CD, OPAH-RU, ORCOD-IN...), mais également dans « le diffus », une compétence spécifique à l'habitat privé prenant en compte la complexité de l'intervention dans les copropriétés privées devant être développée.

— La structuration d'une filière d'artisans spécialisés et agréés RGE

PROPOSITION 14

AMÉNAGER LES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES RÉGISSANT LES PRÊTS AUX SYNDICATS DE COPROPRIÉTAIRES

Les prêts collectifs aux syndicats de copropriétaires sont régis par les articles 26-4 à 26-8 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Modifiés par l'article 23 de la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, ces articles fixent le cadre législatif régissant l'offre de ce type de financement.

Toutefois, après trois années de pratique, il s'avère nécessaire d'apporter quelques aménagements aux textes en vigueur pour les rendre plus efficaces.

PROPOSITION 14.1

Modifier le régime de l'usure applicable aux prêts aux syndicats de copropriétaires

L'article L.314-9 du code de la consommation exclut du champ de l'usure les seuls crédits aux personnes morales ayant une activité commerciale ou professionnelle non commerciale. Les prêts collectifs aux syndicats de copropriétaires se voient donc, a contrario, appliquer l'usure.

Le seuil de l'usure à respecter en prêts collectifs est celui des « Prêts aux personnes morales n'ayant pas d'activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou professionnelle non commerciale » de l'arrêté du 24 Août 2006 fixant les catégories de prêt servant de base à l'application de l'article L.314-6 du code de la consommation relatif à l'usure.

Le seuil de l'usure, fixé par la Banque de France, est égal au taux effectif moyen pratiqué par les banques dans la catégorie au trimestre précédent majoré d'un tiers. Les intérêts et les coûts accessoires obligatoires à l'obtention du prêt sont retenus pour le calcul. En prêt collectif, le coût de la caution obligatoire de par la loi pour protéger le syndicat de copropriétaires en cas

de défaillance d'un copropriétaire participant à l'emprunt et éviter la solidarité entre copropriétaires adhérents, est donc pris en compte. Pour mémoire, l'usure applicable aux prêts collectifs est de 2,36% pour le 1er trimestre 2018, contre 3,05% à 3,36% pour les crédits immobiliers aux particuliers et 5,85% pour les prêts à la consommation d'un montant supérieur à 6 000 €.

Un niveau bas de l'usure est en théorie appréciable pour l'emprunteur car il signifie un taux d'emprunt faible. Cependant, il risque de constituer rapidement une menace d'exclusion car l'activité de prêteur en prêts collectifs voit sa rentabilité se dégrader et devenir insuffisante, ce qui pourrait à terme inciter à restreindre ce type de financement en l'absence de solution à la baisse du seuil de l'usure de la catégorie actuelle. Ceci explique, sans doute aussi, le nombre restreint de prêteurs intervenant actuellement sur ce marché.

C'est la raison pour laquelle il est proposé de changer explicitement les prêts collectifs de catégorie de seuil de l'usure et les faire entrer dans celle des prêts à la consommation de plus de 6.000 €. C'est mesure contribuerait à pérenniser l'offre de prêts collectifs aux syndicats de copropriétaires et susciter l'arrivée de nouveaux prêteurs.

PROPOSITION 14.2

Simplifier et alléger les documents à joindre à la convocation de l'Assemblée Générale.

L'article 26-5 de la loi de 1965 autorise le syndic à « conclure un contrat de prêt conforme aux conditions générales et particulières du projet de contrat de prêts joints à l'ordre du jour de convocation de l'Assemblée Générale. »

Il en résulte deux conséquences :

— Les convocations à l'AG qui contiennent les devis de travaux à voter et les projets de contrats des prêts sont un véritable repoussoir pour les copropriétaires tant par le poids que par la densité des informations incluses. L'objectif d'information des copropriétaires, voulu par le législateur, n'est donc pas atteint. D'autant plus que pour une opération de rénovation énergétique d'envergure, il y a souvent trois prêts collectifs proposés : un prêt libre, un ECO PTZ Collectif, une avance de subvention.

— Pour l'ECO PTZ Collectif, en cas de changement réglementaire intervenant entre l'adoption de la résolution d'emprunt et la mise en place du prêt, une nouvelle AG devrait intervenir. Toutefois, comme les travaux ne doivent pas avoir

commencé avant l'envoi du projet de contrat, il n'est donc pas possible de refaire une AG pour rectifier une résolution incorrecte, si les travaux ont effectivement commencé.

C'est la raison pour laquelle il est proposé de joindre à la convocation de l'AG les éléments financiers les plus importants (note de synthèse contenant le TAEG par durée, les échéances pour 1000 € empruntés, le coût de la garantie) et de dématérialiser le projet de contrat de prêt, celui-ci pouvant être consulté sur l'extranet mis à disposition du syndicat de copropriétaires ou chez le syndic en l'absence de connexion du copropriétaire. Il est également proposé d'autoriser le syndic à signer valablement un contrat de prêt dans les conditions réglementaires en vigueur au moment de cette signature mêmes si elles diffèrent de celles en vigueur lors de l'AG.

La première mesure rendrait plus efficace et moins coûteuse la communication auprès des copropriétaires, en utilisant les supports numériques modernes plus écologiques en termes de consommation de papier. La seconde rendrait plus fluide la mise en place des financements dès lors que la décision de souscrire a été prise.

PROPOSITION 14.3

Faciliter le recensement des copropriétaires participants à l'emprunt collectif

Actuellement, l'article 26-4 de la loi de 1965 prévoit deux délais pour qu'un copropriétaire manifeste auprès du syndic, son souhait de participer à l'emprunt collectif, selon qu'il était présent ou non à l'assemblée générale ou opposant à la décision de souscrire un prêt.

Il est proposé de prévoir un délai unique d'une durée suffisante dont le point de départ serait la notification du procès-verbal d'assemblée générale. D'un point de vue matériel, ce nouveau délai permettrait au syndic d'ajouter au PV une sorte « mode d'emploi de l'adhésion au prêt collectif » pour faciliter la manifestation des copropriétaires. Il pourrait être proposé un délai de 2 mois, inclus dans le délai de contestation des décisions de l'Assemblée Générale (qui est lui aussi de deux mois).

PROPOSITION 14.4

Créer un fond de garantie dédié au financement des copropriétés

Les copropriétés ne peuvent être financées que via un prêt collectif dont l'octroi dépend de la situation financière de la copropriété, et non de la solvabilité de chacun des copropriétaires. A défaut, les copropriétaires les plus fragiles économiquement seraient contraints de céder leur bien, un phénomène d'éviction non tenable socialement.

Or la loi Warsmann impose une garantie associée au prêt collectif ; le syndicat des copropriétaires doit en effet être garanti en totalité, sans franchise et sans délai de carence, par un cautionnement solidaire ; celui-ci sera mis en jeu en cas de défaillance d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt. Ce cautionnement solidaire ne peut résulter que d'un engagement écrit fourni par une entreprise d'assurance spécialement agréée, par un établissement de crédit ou une institution mentionnée à l'article L. 518-1 du code monétaire et financier. Cette sécurité, certes légitime, limite aujourd'hui l'offre de crédit dédié aux copropriétés.

La Banque Européenne d'Investissement (BEI) et le Fonds Européen d'Investissement (FEI), fort de leur expérience dans le financement des PME, pourraient dans le cadre du programme « smart finance for smart building » travailler à des incitations financières nouvelles à la rénovation en copropriété, parmi lesquels la création d'un fonds de garantie dédié sur un secteur d'activité sur lequel on ne peut que constater la défaillance du marché privé.

PROPOSITION 15

CRÉER UN PRÊT TRAVAUX À 0% RÉGLEMENTÉ, D'AMÉLIORATION DES COPROPRIÉTÉS INCLUANT DES TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

L'environnement réglementaire en matière de travaux de rénovation énergétique a évolué au cours des dernières années. Ainsi, lors de travaux importants de rénovation des bâtiments d'habitation (ravalement de façade, rénovation de toiture, aménagement de pièces pour les rendre habitables), il est obligatoire depuis le 1er janvier 2017 de coupler les travaux prévus avec

des travaux d'isolation thermique, sauf exceptions limitativement prévues.

Par conséquent, en matière de financement d'un syndicat de copropriétaires, il faut actuellement mettre en place plusieurs financements, réglementés ou non, pour financer des opérations de rénovation avec une composante énergétique :

- un ECO PTZ Collectif,
- un Prêt Collectif du secteur libre pour financer les travaux non éligibles à l'ECO PTZ (par exemple des travaux de désamiantage) ou les travaux induits, éligibles, mais pour lesquels l'entreprise réalisant l'action principale ne veut pas s'engager
- un prêt pour financer une éventuelle avance de subvention.

La création d'un prêt travaux à 0% réglementé, d'amélioration des copropriétés incluant des travaux de rénovation énergétique, permettrait d'accroître et massifier les opérations de rénovation énergétique en donnant plus de visibilité à leur financement et en répondant aux attentes des ménages d'un prêt travaux à 0%. Il devrait obligatoirement porter pour une partie sur des travaux de rénovation énergétique. Le taux de 0% permettrait d'obtenir plus facilement l'adhésion aux travaux proposés. Le montant de ce prêt serait plafonné par logement pour éviter tout effet d'aubaine.

Plus compréhensible pour les copropriétaires, il devrait avoir pour effet tout à la fois de faciliter la prise de décision en assemblée générale pour la réalisation des travaux, de simplifier la mise en place de l'ingénierie financière et de permettre une gestion plus aisée pour les syndicats, grâce à un prêt unique.

Ce prêt pourrait s'adresser autant aux syndicats de copropriétés pour la rénovation des logements en copropriétés qu'aux personnes physiques pour les maisons individuelles

Une proposition complémentaire serait de créer un produit bancaire spécifique, type plan d'épargne copropriété attaché au compte travaux et ouvrant droit à des taux bonifiés ou des primes. Ce produit serait corrélé à la programmation prévue dans le plan pluriannuel de travaux.

Cette mesure affaiblit la capacité de financement des travaux pour les ménages les plus en difficulté habitant des passoires thermiques. Elle ne permet plus de financer leur quote-part de travaux financé par le syndicat de copropriétaires. La suppression de l'APL travaux, dommage collatéral de la suppression de l'APL accession maintient ainsi des familles dans des conditions d'habitat indigne qui peuvent directement porter atteinte à leur santé ou à leur sécurité.

A titre d'exemple, un propriétaire bénéficiaire du RSA devant financer des travaux d'un montant de 65 000 €, subventionnés à hauteur de 45 000 €, pouvait emprunter les 20 000 € restants et supporter le remboursement d'une mensualité de 179 € grâce à un droit à l'allocation logement de 145 € (soit une mensualité nette de 34 €).

PROPOSITION 16

RÉTABLIR L'APL TRAVAUX

La décision de supprimer l'allocation logement pour les propriétaires en cas de travaux, en 2018, est contradictoire avec les ambitions du plan de rénovation énergétique qui n'atteindra pas ses objectifs sans outils financiers pour les ménages.

PROPOSITION 17

REHAUSSER LE PLAFOND APPLICABLE AU LIVRET A DONT LE TITULAIRE EST LE SYNDICAT DE COPROPRIÉTAIRES

L'article 58 de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a prévu, en fonction du nombre de lots de la copropriété, de rehausser le plafond applicable au livret A dont le titulaire est le syndicat de copropriétaires. La parution du décret d'application de cette disposition, qui était prévu au plus tard le 1er janvier 2016, n'est toujours pas intervenue.

Ce retard représente une difficulté, dans la mesure où, depuis le 1^{er} janvier 2016 est également entrée en vigueur l'obligation de fonds travaux qui impose de placer les sommes afférentes sur un compte rémunéré. Or, le seul dispositif de placement qui répond à la particularité de transparence fiscale du syndicat de copropriétaires est le livret A. Les autres dispositifs bancaires imposent en effet aux syndicats d'indiquer annuellement à chaque copropriétaire sa quote-part de produits financiers afin que ce dernier la déclare sur sa feuille d'imposition. Or, cette tâche est fastidieuse aussi bien pour le syndic que pour les copropriétaires, d'autant plus qu'individuellement, les sommes à déclarer sont faibles.

Il est donc indispensable, pour éviter de bloquer la mise en place du fonds travaux, de publier rapidement le décret sur le déplafonnement du livret A, sachant qu'un nombre important de copropriétés ont déjà atteint le montant maximal actuel prévu par la loi qui est de 76.500 €. Compte tenu du fait que les syndicats de copropriétaires ne peuvent être détenteurs que d'un seul livret A, il est essentiel que le plafond soit au moins supérieur à 500.000 €.

3-

」
MIEUX
PRÉVENIR
ET TRAITER
LES IMPAYÉS
DE CHARGES

┌

PRÉAMBULE

Le bon fonctionnement des Immeubles en copropriété est par essence dépendant du paiement régulier et à bonne date des charges collectives par les copropriétaires. Le paiement des charges constitue l'obligation fondamentale de celles et ceux qui partagent la propriété et l'usage des parties communes de l'immeuble placés sous le régime de la loi du 10 juillet 1965. À ce titre, le législateur a prévu des dispositions particulières, d'ailleurs plusieurs fois complétées et ajustées depuis la loi originelle, qui précisent d'abord les prérogatives du syndic en matière de recouvrement des charges, de leur appel aux démarches pré-contentieuses et enfin contentieuses, par recours à la voie judiciaire.

On pourrait légitimement penser que les outils existants suffisent à permettre de recouvrer efficacement les charges de copropriété. En pratique, l'évolution de la sociologie des copropriétés, couplée au durcissement des conditions économiques, mais aussi à l'impérieuse nécessité de faire face à l'obsolescence technique des immeubles et au besoin d'organiser leur modernisation énergétique, conduisent à améliorer encore l'arsenal à la disposition des copropriétés et des syndics.

Au demeurant, le constat est sans appel : le montant des charges de copropriété va croissant, les contentieux devant les tribunaux augmentent. Plus simplement, les retards de paiement sont beaucoup plus nombreux qu'ils l'étaient il y a seulement une décennie.

Plusieurs phénomènes de nature diverse sont à noter à cet égard, qui ont accru le risque d'impayés :

— la volonté politique de catalyser l'accession à la propriété, favorisée par des taux d'intérêt très bas, a fait arriver au sein des copropriétés **des copropriétaires plus jeunes, endettés pour longtemps** - sur des durées de 20 à 35 ans - au maximum de leurs possibilités, et exposés aux forts risques ne plus pouvoir aisément payer les charges leur incombant. Les prêteurs accordent d'ailleurs une importance relative, souvent nulle, au montant des charges associées à un appartement pour lequel ils consentent un crédit à un ménage. **La hausse des prix en zone tendue**, dans les grandes agglomérations et dans nombre de villes moyennes, depuis vingt ans, découplée de l'augmentation des revenus des ménages, a de toute façon exigé cet effort de la part des accédants à la copropriété dans les zones urbaines denses. En moyenne, les premiers ont crû 3 fois plus vite dans les villes de moins de 100.000 habitants et jusqu'à 10 fois plus vite dans les plus grandes métropoles du pays.

— **les propriétaires**, c'est-à-dire ceux qui ont fini de rembourser les prêts par distinction avec les accédants, sont eux-mêmes **fragilisés par des phénomènes exogènes** : un taux de chômage endémique des seniors par exemple et la désolvabilisation des retraités

sous l'effet de l'érosion programmée des retraites par répartition, avec un relais lentement pris par des retraites par capitalisation.

— la désolvabilisation trouve aussi son origine dans l'**apparition de charges devenues en vingt ans structurelles**, liées aux équipements en objets connectés, onéreux et devant être remplacés à des fréquences élevées, et dont l'utilisation en outre entraîne des dépenses significatives.

— la **montée des ruptures dans la structure des ménages**, avec un couple sur deux qui se sépare dans les cinq années suivant l'union en moyenne nationale au cœur des villes, mais aussi des recompositions familiales à la clé, qui créent des besoins de plus grands appartements.

— la **hausse tendancielle de la fiscalité** liée à la propriété, essentiellement celle de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

— on ne peut nier non plus un **changement culturel de hiérarchie des obligations chez les copropriétaires**: le paiement régulier des charges est sans doute perçu par beaucoup désormais comme moins important que le respect du remboursement d'un prêt à la consommation pour l'acquisition d'un bien de consommation courante ou une automobile.

— l'**obligation de comptes séparés pour les copropriétés**, imposée par la loi ALUR du 24 mars 2014, accentue la nécessité d'un recouvrement exigeant : il faut avoir l'honnêteté de dire que les syndics professionnels, par commodité utile pour leurs mandants, pouvaient acquitter une facture imputable à une copropriété débitrice en ayant conscience que la dette serait comblée dans les jours suivants. Cette souplesse conventionnelle, certes en infraction à la réglementation, est désormais techniquement impossible. C'est évidemment sain, mais cela accroît la nécessité pour les copropriétés de disposer à tout moment de la trésorerie indispensable à la vie de l'immeuble.

— l'**usure technique des immeubles des deux grandes générations de construction d'immeubles collectifs**, l'époque haussmannienne et les années 60, exigeant des travaux de rénovation lourde

— l'**élan de mise en conformité des immeubles** pour les rendre compatibles avec les besoins d'économie d'énergie et les doter d'un confort thermique majoré, avec certes un accompagnement de la collectivité (écoPTZ collectif et aides de l'ANAH essentiellement) et des acteurs (prêts collectifs, certificats d'économie d'énergie), mais des coûts de travaux importants et un caractère obligatoire dans certains cas.

— le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu, pour souhaitable qu'il soit, va incontestablement, au moins pendant un certain temps, déséquilibrer la gestion des budgets domestiques et générer des retards de paiement des charges de copropriété.

Face à un risque d'impayé de charges dont on mesure qu'il s'est renforcé et que les ressorts à l'œuvre ne varieront pas dans les années futures, il importe de renforcer et d'adapter les moyens préventifs et curatifs.

IMPAYÉS -S

I / PRÉVENIR LES IMPAYÉS DE CHARGES

Propositions 18 à 21

II / RENFORCER LA PHASE PRÉ- CONTENTIEUSE VISANT À LA CONCILIATION

Propositions 22 à 27

III / ACCÉLÉRER ET RENDRE PLUS EFFICACE LA PHASE CONTENTIEUSE

Proposition 28

IV / SÉCURISER LA SAISIE IMMOBILIÈRE

Propositions 29 et 30

PRÉVENIR LES IMPAYÉS DE CHARGES

PRÉVENIR LES IMPAYÉS DE CHARGES

PROPOSITION 18

CLARIFIER LES APPELS DE CHARGES EN LES NORMALISANT

Dans l'état actuel du droit, le syndic de copropriété est chargé de l'établissement des appels de provisions pour charges et travaux, cotisations au fonds de travaux et avances et de leur envoi aux copropriétaires par lettre simple (article 45-1 du décret du 17 mars 1967). Ces appels doivent être adressés avant la date d'exigibilité des sommes appelées quelle qu'en soit la nature. Cette date doit être mentionnée, tout comme la somme dont le copropriétaire est redevable. Aucune présentation formelle de ces appels n'est en revanche imposée par les textes.

Prévenir les impayés de charges de copropriété nécessite d'abord et avant tout de la part du syndic de faire œuvre de pédagogie pour que les copropriétaires appréhendent clairement à la fois la date d'exigibilité et le montant du solde dont ils sont redevables (indépendamment des différents montants appelés). Cette pratique permet de limiter le nombre de copropriétaires qui, pour certains, ne deviennent en réalité débiteurs

que par «négligence», ou encore, par perplexité devant des appels de fonds abscons, sans être pour autant de mauvaise foi.

Rendre plus lisibles les appels de fonds, notamment en clarifiant la notion d'exigibilité des fonds, est par conséquent un enjeu important dans la prévention des impayés.

Il est ainsi proposé de «normaliser» les appels de charges pour les rendre plus explicites, par exemple :

- en imposant une police de caractère particulièrement visible concernant les deux informations essentielles que sont les sommes dues et la date d'exigibilité,

- en intégrant la formule «Montant à payer le... » pour ôter tout doute quant à la date d'exigibilité des fonds.

PROPOSITION 19

MENSUALISER LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

Conformément à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget prévisionnel voté, exigibles le premier jour de chaque trimestre. A ces provisions s'ajoutent les cotisations au fond

de travaux obligatoire, selon les mêmes modalités. L'assemblée générale peut toutefois adopter une périodicité différente, notamment la mensualisation. Bien que cette pratique se déploie progressivement, elle est encore loin d'être majoritaire.

La mensualisation, souvent associée au prélèvement automatique, permet pourtant d'éviter les impayés liés à un oubli de l'échéance.

Des retours d'expérience de mensualisation instaurée dans des copropriétés fragiles ou en difficulté tendent à prouver l'efficacité de cette proposition. Elle constitue un moyen d'assainir la situation, car il est moins difficile pour les ménages modestes et très modestes de prévoir un budget pour régler des charges de copropriétés tous les mois que tous les trimestres.

Le lissage sur 12 mois des provisions est par nature plus propice à leur règlement en temps et en heure. En effet, elle réduit mécaniquement le montant de chacune des échéances ; en outre, elle s'accorde avec une temporalité en matière financière familière à tout copropriétaire (remboursement d'un emprunt, règlement de loyer, paiement du salaire). Il semble par conséquent intéressant que le mois, l'unité de temps habituelle en somme, soit également la norme en matière de copropriété.

C'est la raison pour laquelle **il est proposé comme perspective pour toutes les copropriétés de faire de la mensualisation du paiement des provisions sur charges la règle, et de toute autre périodicité l'exception décidée par l'assemblée générale.** Cette évolution nécessiterait de modifier l'article 14-1 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 en précisant que **«les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au douzième du budget voté»** et l'article 14-1 alinéa 3 du même texte en précisant que **«la provision est exigible le premier jour de chaque mois»**.

Dans la mesure où le budget annuel des charges courantes est voté en assemblée générale, il est proposé d'émettre un appel de provision annuel faisant apparaître la demande de paiement échelonné sur 12 mois. Serait envoyé chaque mois simplement un «papillon» pour rappel du paiement à effectuer, soit par voie postale ou de préférence par e-mail.

Concernant l'exigibilité, comme désormais un impayé peut, après mise en demeure restée vaine pendant 30 jours, entraîner l'exigibilité immédiate des échéances passées et à venir du budget courant, ce dispositif pourrait être transposé si l'une des échéances mensuelles n'était pas honorée.

En cas de mutation, l'échéancier du vendeur serait transféré à l'acquéreur pour les prélèvements mensuels non échus, l'appel de fonds annuel étant un document à produire pour la vente, au même titre que les trois derniers Procès verbaux d'Assemblée Générale. Les appels échus non payés resteront ainsi à la charge du cédant et devront faire l'objet de l'opposition sur le prix de cession.

Il y aurait lieu de modifier de la manière suivante l'alinéa 2 de l'article 14-1 de la loi de 1965 en faisant de la règle d'aujourd'hui, l'exception, et de la mensualisation des appels de charges courantes (budget prévisionnel), la règle : « Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au douzième du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes ».

Cet objectif de mensualisation, qui n'est pas sans poser des difficultés d'ordre technique, peut être atteint par étape, d'abord en l'appliquant aux copropriétés ayant atteint les seuils d'impayés visés à l'art 29-1 A de la loi du 10 juillet 1965, correspondant au déclenchement de la procédure d'alerte. Cette mesure pourrait faire l'objet d'un décret, qui ne serait applicable qu'à terme pour donner aux syndicats et leurs éditeurs informatiques le temps de se préparer à cette mensualisation plus systématique.

Cette proposition nécessite toutefois deux préalables :

- pouvoir prélever automatiquement le compte, pratique qui ne peut être imposée aujourd'hui aux copropriétaires, mais fortement recommandée.

- rendre possible par la loi un appel de fond par voie électronique. L'article 35-2 du décret du 17 mars 1967 précise en effet que les appels de fonds doivent être adressés par le syndic à chaque copropriétaire «*par lettre simple*». En l'état actuel des textes, les syndics ne peuvent donc pas transmettre légalement par voie électronique les appels de fonds et ce, même si les copropriétaires donnent leur consentement. Il serait par conséquent nécessaire de modifier l'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965 qui régit le cadre juridique permettant de notifier les documents de manière dématérialisée en copropriété sous réserve de transmission d'une adresse e-mail après accord du copropriétaire. Au-delà des notifications et mise en demeure, les appels de fonds pourraient dès lors être, aux même conditions, adressées par voie électronique.

Il est enfin à noter que la mensualisation systématique des modalités de paiement des appels de fonds ne peut être mise en place qu'à condition de dé plafonner l'avance de trésorerie actuellement limitée à 1/6^{ème} du budget prévisionnel afin d'assurer la trésorerie nécessaire

dans l'attente de réception des fonds échelonnés.

PROPOSITION 20

RENFORCER L'INFORMATION DES ACCÉDANTS SOCIAUX LORS DE L'ACQUISITION DU BIEN

Si, dans les immeubles en copropriété, 17% de ménages locataires sont sous le seuil de pauvreté, il est moins su qu'il existe cette même proportion parmi les propriétaires occupants. L'explication réside souvent dans le fait que ces ménages ont accédé à la propriété avec des moyens trop limités pour faire face aux charges collectives de fonctionnement et à d'éventuels travaux, les banques ne prenant en compte que le taux d'effort calculé sur la base du seul coût d'acquisition.

L'absence de solvabilité de quelques propriétaires isolés pourra être correctement gérée par la copropriété, soit par des mesures d'échelonnement de dette, ou dans les cas d'endettement non résorbables, par des procédures de saisie immobilière. En revanche, une insolvabilité généralisée des copropriétaires mettra la copropriété dans l'incapacité de faire face aux travaux nécessaires à la conservation et à l'entretien du bâti et des équipements.

Ce facteur d'équilibre renvoie à l'absolue nécessité de maintenir une véritable mixité socio-économique au sein des copropriétés. Pour cela, **il convient d'être particulièrement attentif aux conditions d'acquisition des biens en copropriété.** Les charges de copropriétés, incluant le montant des travaux prévisibles, doivent par conséquent impérativement être intégrées au taux d'effort.

personne ne pourra contester une action engagée, même en cas de simple retard ou d'oubli.

Ce protocole opératoire que le syndic s'engage à appliquer doit être opposable à tous les copropriétaires, y compris les nouveaux entrants.

PROPOSITION 21

GÉNÉRALISER LA MISE AU VOTE DE PROTOCOLES DE RECOUVREMENT DE CHARGES IMPAYÉES

L'adoption d'un protocole de recouvrement de charges impayées qui rassemble l'ensemble des modalités que la copropriété se fixe, normalise et formalise, pourrait être de nature à prévenir les situations d'impayés.

En précisant les différentes procédures, amiables et judiciaires, qui seront engagées envers les débiteurs, ainsi que les délais ou les seuils fixés pour l'engagement de ces procédures, la prévisibilité des démarches aurait une vertu pédagogique. En conséquence,

RE NF OR C- ER

RENFORCER LA PHASE PRÉ- CONTENTIEUSE VISANT À LA CONCILIATION

Depuis le 1^{er} avril 2015, il n'est plus possible d'introduire une instance sans justifier dans l'acte introductif d'instance d'une tentative préalable de résolution amiable du litige. Le dernier alinéa de l'article 56 du Code de procédure civile est désormais ainsi libellé : « [...] l'assignation précise également les diligences entreprises en vue de parvenir à une résolution amiable du litige ». Cette disposition doit être respectée, sauf s'agissant des procédures d'urgence, sous peine de voir l'affaire à médiation. Ce nouveau texte du Code de procédure civile devient un passage obligé et a pour vocation de tenter de désengorger les tribunaux. Les propositions suivantes, tendant à renforcer la phase pré-contentieuse sont formulées dans la perspective de gagner en efficacité et en rapidité en matière de recouvrement des impayés de charges.

Les actions engagées lors de cette phase pré-contentieuse doivent servir à jauger le degré de bonne foi du copropriétaire débiteur. Celui-ci doit pouvoir se saisir de la démarche de conciliation proposée par le syndic. S'il ne le fait pas, le redressement de la copropriété, lorsqu'elle est en difficulté, doit prévaloir, et une procédure contentieuse de recouvrement doit être engagée.

PROPOSITION 22

DÉPLOYER LES BONNES PRATIQUES DES SYNDICS FAVORISANT LA RECHERCHE DE CONCILIATION

Les pratiques des syndicats sont aujourd'hui très hétérogènes en matière pré-contentieuse. La mise en demeure adressée au copropriétaire débiteur est déclenchée à partir de seuils et de délais différents selon les syndicats. Le groupe de travail préconise le séquençage suivant :

— une mise en demeure 4 semaines après l'exigibilité des fonds.

— une relance simple adressée 2 semaines après l'envoi de la mise en demeure restée infructueuse, soit 6 semaines après l'exigibilité des fonds, assortie d'une proposition d'échelonnement (art. 56 du Code de Procédure Civile).

La pratique d'une relance électronique gratuite préalablement à la mise en demeure (15 jours après l'exigibilité) est également jugée efficace.

Dans le cas où la mensualisation serait adoptée, le séquençage serait le suivant à compter de l'exigibilité :

— une relance simple gratuite 1 semaine après (facultative).

— une mise en demeure 2 semaines après.

— une relance (art.56) adressée 6 semaines après.

Ces délais ne doivent toutefois pas être figés dans la loi. Il est en effet de la responsabilité du syndic de s'adapter à chacune des copropriétés, dont il a la gestion.

PROPOSITION 23

SYSTÉMATISER UNE PROPOSITION D'ÉTALEMENT DE LA DETTE ET EN FAIRE UN PRÉALABLE À LA PHASE CONTENTIEUSE

Le groupe de travail relève que distinguer copropriétaires débiteurs de bonne foi et de mauvaise foi est souvent une gageure. Il y a un nuancier de situations. Des facteurs culturels, sociaux ou économiques peuvent expliquer l'absence de réponse à toute forme de relance d'un débiteur, sans pour autant qu'il doive être considéré comme de mauvaise foi.

C'est par conséquent dans la mesure du possible au syndic de «tester» et de mesurer la bonne foi en proposant le principe d'un

étalement de la dette comprenant le paiement des charges courantes et l'arriéré de charges. Cette proposition, dont le principe est rappelé dans la relance (Art 56 du Code de Procédure Civile) devra dans un second temps être concrétisée par un engagement écrit à l'initiative du débiteur à l'aide d'un formulaire ad hoc mis à disposition par le syndic, notamment sur l'extranet de la copropriété. Ce formulaire devra figurer dans le décret en attente de publication relatif à la liste des documents à publier sur l'extranet.

Les mensualités proposées par le débiteur devront être cohérentes avec les capacités financières de celui-ci. Pour aboutir à un protocole d'accord qui aura valeur contractuelle, la proposition devra être validée par le syndic, lequel pourra le cas échéant préalablement formuler une contre-proposition pour parvenir à un accord équilibré et réaliste.

Le formulaire devra préciser la date à partir de laquelle les paiements des appels courants devront reprendre et comporter une clause de déchéance du terme. Certaines situations peuvent ainsi se régler à l'amiable à l'initiative du syndic, car la pratique révèle que de nombreux débiteurs ignorent la possibilité d'étaler leur dette.

PROPOSITION 24

AMÉLIORER L'INFORMATION DES SYNDICS SUR LES POSSIBILITÉS DE SOUTIEN DES SERVICES SOCIAUX AUX COPROPRIÉTAIRES LES PLUS FRAGILES

Les services sociaux sont en capacité, notamment dans le cadre des opérations programmées, de réaliser un diagnostic social de certains copropriétaires en grande difficulté de paiement de leurs charges.

Le syndic doit plus généralement savoir identifier les acteurs locaux d'accompagnement, capables par exemple de donner des outils aux ménages les plus en difficulté, pour mieux gérer leur budget. Ces informations peuvent figurer dans le livret d'accueil de la copropriété. Face à des situations qui relèvent d'opérateurs sociaux spécialisés, le syndic doit être en capacité, sans entrer dans le domaine de la médiation sociale, d'informer au mieux le copropriétaire susceptible de bénéficier de ces dispositifs d'accompagnement social.

Il est proposé a minima que le syndic puisse, sur le modèle de la notice d'information pour les

nouveaux acquéreurs, transmettre aux copropriétaires concernés les contacts pouvant l'aider en cas de difficulté, notamment ceux de l'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL), agence publique qui donne des conseils gratuits, ou encore ceux du Centre Communal d'Action Sociale (CCAS). Le public ciblé est celui qui aura par exemple refusé l'étalement de sa dette faute de capacité à assumer les charges courantes en plus du remboursement de l'arriéré.

PROPOSITION 25

RECOMMANDER
UNE MISE EN DEMEURE
D'AVOCAT

La pratique tend à démontrer qu'une mise en demeure d'avocat, qui a notamment le mérite de répondre aux exigences de l'article 56 du code de procédure civile avant d'engager une procédure contentieuse, est plus efficace qu'une mise en demeure d'un syndic. Elle permet également de ne pas perdre de temps car elle justifie de la possibilité et de la volonté de la copropriété de régler amiablement le litige. Cette démarche préventive permet d'éviter d'être renvoyé par le juge à une médiation.

La mise en demeure d'avocat doit être comprise comme l'ultime phase d'une démarche précontentieuse utilisée dans certaines situations qui ne relèvent pas par exemple de l'impayé chronique. Cette recommandation a pour corollaire la dénonciation de la stratégie du «stop and go» délibérée adoptée par certains syndics pour rendre leurs démarches pré-contentieuses ou contentieuses abusivement lucratives.

PROPOSITION 26

SYSTÉMATISER
L'INTRODUCTION D'UNE
CLAUSE PÉNALE
DANS LE RÈGLEMENT
TDE COPROPRIÉTÉ

Sur décision du juge, le mauvais payeur doit verser à la copropriété des intérêts de retard calculés au taux légal (à hauteur de 4% en 2008, il est fixé aujourd'hui à moins de 1%). À ces pénalités légales obligatoires s'ajoutent éventuellement des pénalités prévues au règlement de copropriété ou votées en assemblée générale à la double majorité de l'article 26, souvent très difficile à obtenir.

La clause pénale permet une majoration de la somme exigible, en prenant en compte l'augmentation des charges de la copropriété générée par les impayés, étant rappelé qu'elle peut toujours être réduite par le juge s'il l'estime excessive.

Cette clause pénale n'a pas d'effets négatifs sur la trésorerie lorsqu'elle est imputée aux débiteurs, contrairement aux frais considérés comme des dépenses «nécessaires exposées par le syndicat» (art. 10-1-a de la loi du 10 juillet 1965), la copropriété devant avancer les frais engagés en l'attente du remboursement obtenu à l'issue du recouvrement de la créance. **Cette sanction peut avoir une valeur dissuasive et psychologique, et amener le débiteur à privilégier le dialogue et la conciliation.**

Elle peut enfin être élargie aux incivilités, et plus largement au non-respect du règlement de copropriété comme une contrepartie au coût engendré par des comportements individuels inappropriés, coût qui n'a pas vocation à être mutualisé au niveau des autres copropriétaires.

PROPOSITION 27

INVITER LE JUGE À
APPLIQUER L'ARTICLE
700 DU CODE DE
PROCÉDURE CIVILE À
FIXER LES DOMMAGES
ET INTÉRÊTS ACCORDÉS
AU POURSUIVANT
DANS UN SENS PLUS
ÉQUITABLE POUR
LE SYNDICAT DE
COPROPRIÉTAIRES
LORSQUE
JUSTIFICATION EST
FAITE QUE LA PHASE
PRÉ-CONTENTIEUSE
DE CONCILIATION A
ÉTÉ RIGOREUSEMENT
RESPECTÉE

Le recouvrement de charges impayées entraîne nécessairement un coût non négligeable pour le syndicat. L'ensemble des copropriétaires doit supporter les frais engagés par le syndicat pour recouvrer la créance : dépenses irrépétibles et même les frais considérés comme des dépenses «nécessaires exposées par le syndicat» (art. 10-1-a de la loi du 10 juillet 1965) tant que le copropriétaire reste débiteur.

Sont ainsi récupérables sur le mauvais payeur, car expressément

visés par le texte, les frais de mise en demeure et de relance, de prise d'hypothèque, ou encore résultant d'un acte d'huissier (droits et émoluments, recouvrement et encaissement), mais seulement après recouvrement de la créance.

La jurisprudence ne considère pas en revanche les frais relatifs à la conclusion d'un protocole d'accord, à la constitution du dossier transmis à l'huissier ou à l'avocat, au suivi du dossier transmis à l'avocat en cas de diligences exceptionnelles comme des frais nécessaires relevant de l'article 10-1 de la loi de 1965.

Elle considère que ces frais doivent être intégrés dans les demandes présentées au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, lequel, toutefois dispose que *«dans tous les cas, le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à ces condamnations»*. En pratique, le juge alloue des indemnités au titre de l'article 700 irréalistes, voire parfois indigentes.

Les copropriétaires bons payeurs règlent quant à eux ces sommes via «des appels de solidarité», des avances prévues par l'article 45-1 du décret de 1967 intitulées «emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux» lorsque le syndicat

manque de trésorerie. A l'issue d'une procédure, les sommes devenues «irrecouvrables» car non couvertes par les conditions du jugement, doivent être apurées par l'ensemble des copropriétaires. Il y a là incontestablement une forme d'injustice à faire supporter par la collectivité des copropriétaires les conséquences de la défaillance de l'un d'entre eux.

Il est par conséquent proposé d'une part que l'art. 10-1-a de la loi du 10 juillet 1965 soit modifié et fasse état au titre des frais nécessaires en tant que nouveaux exemples des honoraires du syndic fixés par le contrat de syndic s'agissant de la conclusion d'un protocole d'accord, de la constitution du dossier transmis à l'huissier ou à l'avocat, du suivi du dossier transmis à l'avocat en cas de diligences exceptionnelles.

Il est proposé d'autre part que la Chancellerie invite le juge par voie de circulaire à appliquer en matière de recouvrement d'impayés de charges de copropriété de façon plus réaliste l'article 700 relatif aux frais irrépétibles dès lors que la phase pré-contentieuse de conciliation a été rigoureusement respectée, et à décider de façon plus équilibrée d'une compensation des dépenses engagées par le syndicat via des dommages et intérêts quand cela se justifie.

Cette recommandation pourrait porter plus particulièrement sur les contentieux concernant les copropriétés fragiles ou en difficulté, pour lesquels une prise en compte particulière serait justifiée. Le groupe de travail préconise à cet égard de renforcer la formation des magistrats en la matière pour qu'ils prennent mieux en compte la réalité sociale d'une copropriété composée de ménages souvent modestes ou très modestes.

ACCÉLÉRER

ACCÉLÉRER ET RENDRE PLUS EFFICACE LA PHASE CONTENTIEUSE

L'efficacité des procédures de recouvrement de charges se heurtent non pas à la volonté des syndicats de recouvrer les charges, mais souvent à l'incapacité de la justice à rendre des décisions dans des délais raisonnables. Si des avancées dans la loi Elan en première instance peuvent être saluées en la matière, il serait regrettable qu'elles ne se traduisent pas en pratique par une accélération des procédures d'appel.

En matière de recouvrement de charges, il est indispensable de diligenter une procédure devant le juge du fond pour obtenir la condamnation du copropriétaire défaillant au règlement de l'arriéré de charges. Lorsque le même copropriétaire, souvent marchand de biens ou marchand de sommeil, ne réglait jamais ou que très rarement ses charges, le syndic était contraint de multiplier les procédures à son encontre pour chaque nouvel impayé. La loi du 14 décembre 2000 (SRU) est venue remédier à cette situation en introduisant la déchéance du terme au titre du budget prévisionnel ; en l'absence de paiement à la suite d'une mise en demeure restée vaine pendant un délai de 30 jours, l'intégralité des sommes dues au titre du budget prévisionnel devient alors exigible.

L'article 210 de la loi ELAN a encore amélioré le dispositif en modifiant l'article

19-2 de la loi du 10 juillet 1965 lequel étend désormais cette procédure aux arriérés de charges. Cette procédure prévoit la saisine du Président du Tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé, en d'autres termes, dans des délais significativement plus courts qu'en matière de procédures au fond. La décision du Président statuant comme en matière de référés est dotée par ailleurs de l'autorité de la chose jugée.

L'article 492-1 du Code de Procédure Civile prévoit qu'à moins qu'il en soit disposé autrement, lorsqu'il est prévu que le juge statue « comme en matière de référé » ou « en la forme des référés », « le juge exerce les pouvoirs dont dispose la juridiction au fond et statue par une ordonnance ayant l'autorité de la chose jugée relativement aux contestations qu'elle tranche », ce qui permet en principe de considérer l'ordonnance ainsi obtenue comme un titre exécutoire susceptible de fonder une saisie immobilière.

Le bénéfice de cette nouvelle disposition ne doit pas être perdu avec des délais ralentis devant la Cour d'appel.

Les délais « ordinaires » proposés aujourd'hui par une Cour d'appel ne sont pas de nature à inciter le copropriétaire de mauvaise foi à payer ses charges. A titre d'exemple, actuellement, des dossiers de recouvrement de charges ayant donné lieu à un appel en 2018 sont fixés pour être plaidés devant la Cour d'appel de Paris à la fin de l'année 2020.

Un décret du 6 mai 2017 autorise pourtant le Président de la chambre de la Cour saisie à fixer des dates de clôture de l'instance et de plaidoiries à bref délais en vertu des nouveaux articles 905-1 et 905-2 du Code de procédure civile applicables uniquement aux appels interjetés à compter du 1^{er} septembre 2017. La Cour d'appel de Paris n'utilise pas de façon systématique en matière de recouvrement de charges ce circuit court résultant de la réforme du 6 mai 2017.

Il serait donc souhaitable que les nouveaux articles 905-1 et 905-2 du Code de procédure civile soient complétés et précisent quelles sont les affaires dont la nature impose la mise en œuvre de la procédure de circuit court ou encore à bref délai et que, parmi ces dossiers, figurent les affaires de recouvrement de charges de copropriété.

La modification de ce dispositif garantirait un délai de procédure d'appel de 6 à 8 mois et non pas de 30 mois comme actuellement.

PROPOSITION 28

IMPOSER AUX COURS D'APPEL LA MISE EN ŒUVRE DE LA PROCÉDURE DE CIRCUIT COURT OU À BREF DÉLAI POUR LES AFFAIRES RELATIVES À DES RECOUVREMENTS DES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

SÉCURISER -C URISER ER

SÉCURISER LA SAISIE IMMOBILIÈRE

PROPOSITION 29

ÉLARGIR LE CHAMP ET LA DURÉE DU PRIVILÈGE IMMOBILIER SPÉCIAL

L'article 19-1 de la loi du 10 juillet 1965, qui renvoie à l'article 2374 du Code civil prévoit un mécanisme particulier au profit du syndicat des copropriétaires pour garantir le paiement des charges : en cas de vente d'un lot de copropriété, le syndicat bénéficie d'un privilège immobilier spécial pour le paiement des charges et des dépenses pour travaux de l'année en cours et des quatre années antérieures.

Ce privilège est mis en œuvre par le syndic en faisant opposition au versement du prix de vente au vendeur dans les conditions prévues par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965. Il permet au syndicat, pour l'année en cours et les années N-1 et N-2, d'être payé sur le prix de vente par priorité sur le vendeur et le prêteur de deniers. Pour les années N-3 et N-4, le syndicat se retrouve en concurrence avec le vendeur et le prêteur de deniers pour la distribution du prix de vente.

Son efficacité est ainsi limitée par plusieurs éléments :

- > sa durée est courte (4 ans plus l'année en cours).
- > ce privilège n'est réellement intéressant que pour l'année en cours et les 2 années antérieures.
- > le privilège immobilier spécial est limité aux charges et aux dépenses de travaux (travaux, cotisation au fonds de travaux, créances afférentes aux travaux de restauration immobilière prévus à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965) et aux dommages et intérêts alloués par les juridictions au syndicat des copropriétaires et, enfin, aux dépens. Il ne couvre donc pas les impayés pouvant résulter d'une décision de justice (frais irrépétibles de procédure et intérêts de retard).
- > enfin, le privilège immobilier spécial est limité aux impayés de charges et dépenses de travaux afférents au lot vendu, à l'exclusion des impayés de charges et de dépenses de travaux afférentes à d'autres lots, eux non vendus, appartenant au même copropriétaire dans la même copropriété.

Il est par conséquent proposé de renforcer le privilège immobilier spécial du syndicat des copropriétaires :

- > en lui donnant priorité sur le vendeur et le prêteur de deniers pour l'année en cours et les 4 années

antérieures, le syndicat étant en concurrence avec ces derniers pour les années précédentes, au-delà de la quatrième.

- > en étendant son champ aux créances de toutes natures du syndicat à l'égard du copropriétaire, y compris donc aux frais irrépétibles
- > en étendant son champ aux créances afférentes aux lots non vendus de la même copropriété appartenant au copropriétaire débiteur.

Parallèlement, pour la cohérence de l'ensemble du texte, il conviendrait de remplacer dans le 1^{er} alinéa du 1^{er} bis du même article 2374 du Code civil « relatifs à l'année courante et aux quatre dernières années échues » par « relatifs à l'année courante et aux huit dernières années échues ».

PROPOSITION 30

LIMITER LES RISQUES D'ACQUISITION PAR LES MARCHANDS DE SOMMEIL DES LOTS MIS AUX ENCHÈRES

En cas de vente forcée, l'article L. 322-6 du Code de Procédures Civiles d'exécution qui régit la fixation de la mise à prix en matière de saisie immobilière dispose que « le montant de la mise à prix est fixé par le créancier poursuivant.

A défaut d'enchère, celui-ci est déclaré adjudicataire d'office à ce montant.». C'est par conséquent au syndicat de copropriétaires de fixer la mise à prix minimale après décision de l'assemblée générale.

La copropriété est dès lors prise entre deux risques :

> d'une part devenir adjudicataire du lot à la hauteur de la mise à prix en cas d'absence d'enchérisseurs, ce qui tire le prix du bien vers le bas. Un prix trop élevé peut en effet aggraver la difficulté financière du syndicat, ce qui aurait l'effet inverse à celui recherché. Ce risque est d'autant plus important que le débiteur peut saisir le juge afin de voir fixer une mise à prix en rapport avec la valeur vénale de l'immeuble et les conditions du marché, en cas d'insuffisance manifeste du montant de la mise à prix.

> d'autre part le risque que cette fixation minimaliste de la mise à prix permette aux marchands de sommeil de devenir propriétaire des lots saisis à bas prix. Or nul n'ignore que la présence de marchands de sommeil au sein d'une copropriété ne peut que la fragiliser ou, pire encore, la dégrader.

Afin à la fois d'empêcher l'infiltration d'indésirables marchands de sommeil au sein des copropriétés et de permettre aux copropriétés d'être réglées des charges qui leur sont dues, **il est proposé une**

modification de l'article L.322-6 du Code des procédures civiles d'exécution. Cette modification viserait à prévoir qu'à titre exceptionnel, ce texte, en ce qu'il prévoit que faute d'enchères le poursuivant est déclaré adjudicataire à hauteur de la mise à prix, ne serait pas applicable en matière de saisie immobilière de lots de copropriété.

Par voie d'exception, pourrait être également prévue la faculté pour n'importe quel créancier inscrit sur le ou les lots de faire réviser la mise à prix à la hausse par le juge de l'exécution, cette faculté étant aujourd'hui réservée uniquement au débiteur.

Dans l'hypothèse d'une demande de cette nature par un créancier inscrit et de révision à la hausse de la mise à prix par le juge de l'exécution, il y aurait lieu de prévoir, dans le cas où il n'y aurait pas d'enchères au prix révisé, que :

> soit le syndicat de copropriétaires redeviendrait adjudicataire à hauteur de la mise à prix initiale qu'il avait lui-même fixée.

> soit la puissance publique se substituerait au syndicat des copropriétaires qui n'aurait pas la possibilité financière de devenir adjudicataire au moment de sa mise à prix. De la même manière que dans les cas de périls, l'Etat peut se substituer aux

propriétaires défaillants ne réalisant pas les travaux nécessaires, l'administration des Domaines pourrait se substituer à un syndicat de copropriétaires n'étant pas en mesure, faute de moyens, de devenir adjudicataire du lot saisi mettant ainsi en péril l'équilibre de la copropriété. La puissance publique prendrait ainsi le risque de se voir déclarer adjudicataire du ou des lots mis en vente, aux lieu et place du syndicat des copropriétaires en cas d'absence d'enchérisseur, charge à elle d'informer, à toutes fins, en amont de la procédure, après information donnée par le syndicat des copropriétaires dès l'ouverture de la procédure de saisie immobilière, quant à son impossibilité financière de se voir adjuger le bien à hauteur de sa mise à prix en cas d'absence d'enchérisseur, les collectivités locales et le Préfet de Département pour trouver des solutions de portage auprès des opérateurs locaux (bailleurs sociaux) ou nationaux (Action Logement, Caisse des Dépôts...).

> soit encore de déclarer adjudicataire du bien le créancier ayant demandé la révision à la hausse du montant de la mise à prix au prix de cette mise à prix réhaussée.

Il y aurait lieu de modifier l'article L 322-6 du Code des procédures civiles d'exécution de la manière suivante :

« Le montant de la mise à prix est fixé par le créancier poursuivant. Le débiteur ou tout créancier inscrit autre que le créancier poursuivant, en cas d'insuffisance manifeste du montant de la mise à prix, peuvent saisir le juge afin de voir fixer une mise à prix en rapport avec la valeur vénale de l'immeuble et les conditions du marché. A défaut d'enchère, à hauteur du nouveau montant de la mise à prix s'il est fixé, à la demande du débiteur, le créancier poursuivant est déclaré adjudicataire à hauteur de la mise à prix initiale. A défaut d'enchère, à hauteur du nouveau montant de la mise à prix, s'il est fixé à la demande d'un créancier inscrit autre que le créancier poursuivant, ce créancier inscrit est déclaré adjudicataire à hauteur du montant de la mise à prix fixé à sa demande ».

LES 30 PROPOSITIONS

1 -

MIEUX MOBILISER LES ACTEURS DE LA GOUVERNANCE DE LA COPROPRIÉTÉ

PROPOSITION 1

RESPONSABILISER LE COUPLE SYNDIC / CONSEIL SYNDICAL

— Proposition 1.1

Rendre obligatoire la présentation en assemblée générale tous les 3 ans d'un rapport sur l'état de la copropriété

— Proposition 1.2

Rendre obligatoire pour le syndic la présentation en assemblée générale tous les 5 ans d'un plan pluriannuel de travaux

— Proposition 1.3

Rendre obligatoire le Diagnostic Technique Global (DTG)

— Proposition 1.4

Rendre obligatoire la présentation d'un plan de financement préalablement aux votes de travaux

— Proposition 1.5

Inscrire l'action du syndic dans la durée

— Proposition 1.6

Développer la certification de syndic de prévention et de redressement

PROPOSITION 2

RESPONSABILISER LES COPROPRIÉTAIRES

— Proposition 2.1

Privilégier le principe de la rotation des membres du conseil syndical en cas de carence

— Proposition 2.2

Créer des commissions ad hoc constituées par des copropriétaires volontaires

— Proposition 2.3

Faire évoluer les majorités pour faciliter la prise de décision et valoriser la mobilisation des propriétaires présents ou représentés

— Proposition 2.3.1

Simplifier l'article 25-1

— Proposition 2.3.2

Faire basculer les décisions relatives à des actes de gestion courante de la majorité des voix de tous les copropriétaires (art.25) à la majorité des copropriétaires présents ou représentés (art.24)

PROPOSITION 3

RESPONSABILISER LES COLLECTIVITÉS LOCALES

— Proposition 3.1

Créer des observatoires locaux de l'état du bâti

— Proposition 3.2

Créer des procédures préventives à la dégradation des immeubles

— Proposition 3.3

Renforcer les capacités de contrôle et d'intervention des collectivités territoriales en matière de logements insalubres ou dangereux

PROPOSITION 4

FAVORISER LA PARTICIPATION AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES PAR VISIOCONFÉRENCE

PROPOSITION 5

FACILITER LE VOTE PAR CORRESPONDANCE ET LE VALORISER PAR RAPPORT À LA DÉCISION DE NE PAS SE RENDRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

PROPOSITION 6

VALORISER LA PRÉSENCE DES COPROPRIÉTAIRES AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

— Proposition 6.1

Faire supporter exclusivement aux copropriétaires absents les frais engagés pour la tenue d'une deuxième assemblée générale dans le cadre de l'article 25-1

— Proposition 6.2

Limiter le droit de contestation d'une décision d'assemblée générale exclusivement aux copropriétaires ayant voté contre la résolution

PROPOSITION 7

FAIRE DU COUPLE SYNDIC - CONSEIL SYNDICAL, LA NORME DE LA GESTION DES COPROPRIÉTÉS RÉSIDEN- TIELLES NE DISPOSANT PAS D'UN GROUPE DE COPROPRIÉTAIRES CAPABLES DE S'AUTO- PRENDRE EN CHARGE

PROPOSITION 8

OUVRIR LA POSSIBILITÉ PAR VOIE D'EXCEPTION D'UN MODE DE CO- GESTION SPÉCIFIQUE AUX COPROPRIÉTÉS RÉSIDEN- TIELLES DOTÉES D'UN GROUPE DE COPROPRIÉTAIRES STRUCTURÉ ET VOLONTAIRE

PROPOSITION 9

CRÉER UN STATUT PARTICULIER RÉELLEMENT SIMPLIFIÉ POUR LES TRÈS PETITES COPROPRIÉTÉS

PROPOSITION 10

CRÉER DES CONSEILS D'ADMINISTRATION POUR LA GESTION DES COPROPRIÉTÉS EXCLUSIVEMENT DÉDIÉES À UNE ACTIVITÉ TERTIAIRE

PROPOSITION 11

CLARIFIER LA GOUVERNANCE DES COPROPRIÉTÉS MIXTES RÉSIDEN- TIELLES ET TERTIAIRES EN LEUR IMPOSANT À LEUR CRÉATION LE STATUT UNIQUE D'UNION DE SYNDICATS

PROPOSITION 12

OBLIGER LES COLLECTIVITÉS LOCALES À SOLLICITER UN SYNDIC PROFESSIONNEL QUAND UN CAS DE COPROPRIÉTÉS DE MOINS DE 10 LOTS À RISQUE EST REPÉRÉ

2 -

MIEUX ACCOMPAGNER LA RÉNOVATION DES COPROPRIÉTÉS

PROPOSITION 13

CRÉER UN GUICHET
UNIQUE DE LA
RÉNOVATION DES
COPROPRIÉTÉS À
L'ÉCHELON RÉGIONAL

PROPOSITION 14

AMÉNAGER LES
DISPOSITIONS
LÉGISLATIVES
RÉGISSANT LES PRÊTS
AUX SYNDICATS DE
COPROPRIÉTAIRES

— Proposition 14.1

Modifier le régime de l'usure
applicable aux prêts aux
syndicats de copropriétaires

— Proposition 14.2

Simplifier et alléger les
documents à joindre à la
convocation de l'Assemblée
Générale

— Proposition 14.3

Faciliter le recensement des
copropriétaires participants à
l'emprunt collectif

— Proposition 14.4

Créer un fond de garantie
dédié au financement des
copropriétés

PROPOSITION 15

CRÉER UN PRÊT
TRAVAUX À 0%
RÉGLEMENTÉ,
D'AMÉLIORATION DES
COPROPRIÉTÉS
INCLUANT DES
TRAVAUX DE RÉNOVATION
ÉNERGÉTIQUE

PROPOSITION 16

RÉTABLIR L'APL TRAVAUX

PROPOSITION 17

REHAUSSER LE PLAFOND
APPLICABLE AU LIVRET A
DONT LE TITULAIRE
EST LE SYNDICAT DE
COPROPRIÉTAIRES

3 -

MIEUX PRÉVENIR ET TRAITER LES IMPAYÉS DE CHARGES

PROPOSITION 18

CLARIFIER LES APPELS
DE CHARGES EN
LES NORMALISANT

PROPOSITION 19

MENSUALISER LES
CHARGES DE
COPROPRIÉTÉ

PROPOSITION 20

RENFORCER
L'INFORMATION DES
ACCÉDANTS SOCIAUX
LORS DE L'ACQUISITION
DU BIEN

PROPOSITION 21

GÉNÉRALISER LA MISE
AU VOTE DE
PROTOCOLES DE
RECOUVREMENT DE
CHARGES IMPAYÉES

PROPOSITION 22

DÉPLOYER LES BONNES
PRATIQUES DES
SYNDICS FAVORISANT
LA RECHERCHE DE
CONCILIATION

PROPOSITION 23

SYSTÉMATISER
UNE PROPOSITION
D'ÉTALEMENT DE LA
DETTE ET EN FAIRE UN
PRÉALABLE À LA PHASE
CONTENTIEUSE

PROPOSITION 24

AMÉLIORER
L'INFORMATION
DES SYNDICS SUR LES
POSSIBILITÉS DE SOUTIEN
DES SERVICES SOCIAUX
AUX COPROPRIÉTAIRES
LES PLUS FRAGILES

PROPOSITION 25

RECOMMANDER
UNE MISE EN DEMEURE
D'AVOCAT

PROPOSITION 26

SYSTÉMATISER
L'INTRODUCTION D'UNE
CLAUSE PÉNALE
DANS LE RÈGLEMENT
DE COPROPRIÉTÉ

PROPOSITION 27

INVITER LE JUGE À
APPLIQUER L'ARTICLE
700 DU CODE DE
PROCÉDURE CIVILE À
FIXER LES DOMMAGES
ET INTÉRÊTS ACCORDÉS
AU POURSUIVANT
DANS UN SENS PLUS
ÉQUITABLE POUR
LE SYNDICAT DE
COPROPRIÉTAIRES
LORSQUE JUSTIFICATION
EST FAITE QUE LA PHASE
PRÉ-CONTENTIEUSE
DE CONCILIATION A
ÉTÉ RIGOREUSEMENT
RESPECTÉE

PROPOSITION 28

IMPOSER AUX
COURS D'APPEL LA
MISE EN ŒUVRE DE
LA PROCÉDURE DE
CIRCUIT COURT OU À
BREF DÉLAI POUR LES
AFFAIRES RELATIVES À
DES RECOUVREMENTS
DES CHARGES DE
COPROPRIÉTÉ

PROPOSITION 29

ÉLARGIR LE CHAMP
ET LA DURÉE
DU PRIVILÈGE
IMMOBILIER SPÉCIAL

PROPOSITION 30

LIMITER LES RISQUES
D'ACQUISITION PAR LES
MARCHANDS DE SOMMEIL
DES LOTS MIS AUX
ENCHÈRES

100 ans d'Histoire
au service des plus fragiles

des **bénéfices réinvestis**
au profit de l'activité

des **réponses**
diversifiées et complémentaires pour tous les statuts d'habitat

des sociétés issues de **l'économie sociale et solidaire**

10.000 logements par an
à l'horizon 2020

trait d'union entre secteur privé
et intérêt général

un partenaire des
collectivités territoriales

une appartenance revendiquée au
mouvement HLM

un **réseau** local

un acteur du **renouvellement urbain** en partenariat avec l'ANRU

87, quai Panhard et Levassor 75013 Paris

aurelie.hennetier@procivis-uesap.fr

01 45 70 17 09

www.procivis.fr

 **PROCIVIS**