

**« Sauvons les copropriétés – Ce qu’il faut changer » -
8 décembre 2022 - En guise de mise à jour : Vers un Trafalgar pour le code napoléonien ?**

Cet ouvrage, publié fin 2011 a un peu vieilli (comme ses auteurs 😊 !) et mériterait une actualisation.

Que s’est-il passé depuis ?

Certains éléments du bêtisier décrits au § 1.3 pages 22-29 « *un premier regard perçant* » sont obsolètes.

En effet depuis 2014 une bonne partie des mesures transitoires que nous suggérions (cf page 224) dans l’attente d’une refonte du statut, ont été transcrites dans la loi ALUR :

- Immatriculation,
- Compte bancaire séparé,
- Diagnostic Technique Global (suite de notre étude menée en 2013 pour le compte de l’Anah).
- Fonds travaux

Dans l’intervalle, les dispositifs d’accompagnement publics en faveur des copropriétés dégradées ou fragiles se sont largement développés (ORCOD, PDS, OPAH, POPAC,...). L’Anah, les collectivités, le réseau FAIRE, les opérateurs et AMO se sont depuis fortement structurés et professionnalisés pour tenter d’infléchir la dégénérescence programmée des immeubles, par défaut d’entretien.

Le récent dispositif MPR avec participation au financement de la MOE, de l’AMO et des travaux, est pertinent et suscite un vif intérêt, tant chez les copropriétaires que chez les syndicats qui cherchent à prendre le train en marche....

Toutefois ces évolutions favorables nous semblent très insuffisantes pour atteindre les objectifs de massification de la rénovation, justifiant cet effort colossal de la personne publique en faveur de la copropriété privée.

En effet la loi de 1965 reste impropre à sa destination : l’organisation de l’entretien des immeubles.

Le statut d’indivision, sans mécanismes d’immobilisation et d’amortissement, est paralysant et la problématique principale persiste : comment entretenir un ouvrage collectif sur la base du droit individuel ?

Nous poursuivons donc notre croisade dans le cadre de projets de recherches publics ou privés, la copropriété est à nos yeux un « OGM » Organisme Génétiquement Malformé !

Notre mission d’AMO du PUCA en 2015 visant l’organisation et l’animation d’un projet de recherche « *Copropriétés : vers une transition juridique ?* » a tourné court sous l’impulsion de la Chancellerie, opposée à tout changement de statut. Le projet a finalement été confié à l’Université de Tours, à notre avis sans grands résultats.

L’alerte, relancée en mars 2019, dans le cadre du « Grand Débat » n’a pas trouvé le moindre écho.

En parallèle, nous avons transmis à la DHUP via l’Anah, un recueil de 23 fiches de mesures préconisées pour pallier les défauts majeurs constatés (hors problématique statut), en vue de la préparation des ordonnances ELAN,

La crise sanitaire est alors venue perturber le calendrier des évolutions, la priorité étant naturellement donnée à la rédaction, à la hâte, d’ordonnances permettant d’assurer le fonctionnement de la gouvernance sans réunion physique de l’AG, processus fondamental du modèle existant.

Les travaux du GRECCO, socle de la loi ELAN, n’ont alors pu apporter que des « mesurètes » dont certaines (parties communes spéciales) n’ont fait qu’ajouter à la complexité, le dogme du **critère d’utilité** entrant souvent en conflit avec la notion émergente de **critère de mutualité**, ce qui a alimenté le flux des contestations. De même la généralisation du VPC (Vote Par Correspondance) insuffisamment préparée et mal maîtrisée par les syndicats et leurs logiciels, ajoute à la confusion en éliminant toute forme de débat en AG, pourtant principe essentiel de la gouvernance copropriété.

Enfin la publication, annoncée en novembre 2018 par la loi ELAN (art. 60), d’un nouveau « code de la copropriété » dans un délai de 24 mois, semble remise aux calendes grecques. Il est vrai que la compilation des multiples règles plus ou moins cohérentes, applicables aux copropriétés dans divers « codes », sans changement du statut, était une véritable gageure.

En 2022, forts de nos expériences tant auprès des copropriétés (AMO MPR) que des collectivités (dispositifs ORCOD, PDS, OPAH, accompagnement Ecoreno’v Lyon) nous préparons une nouvelle campagne d’information sur **l’impérieuse nécessité du changement de statut** qui prend une acuité supplémentaire sous l’effet conjugué de la **hausse de l’énergie** et du développement durable de **l’inflation**.

Les perspectives à court terme pour les copropriétés, surtout celles à chauffage collectif, sont très pessimistes :

- Hausse des charges → dépassement des budgets → augmentation des impayés → boom des copropriétés fragiles → glissement des copropriétés fragiles en copropriétés dégradées → hausse des besoins d’accompagnement public → banalisation de l’état de carence.
- Besoin exacerbé de travaux de rénovation énergétique, mais énormes difficultés (décision, financement) :

- Forte Inflation des budgets de travaux, souvent au-delà des moyens des copropriétaires,
- Devis de travaux non garantis pendant le « long tunnel » du circuit de décision de la copropriété,
- Insuffisance et instabilités des aides actuelles (hors opérations programmées),
- Échec de nombreux projets en cours d'étude APD, contestations de velléitaires après vote travaux,
- Décisions de travaux minimum, sans ambition de performance énergétique.
- L'État, malgré les efforts entrepris, ne pourra pas soigner toute la misère du monde (des copropriétés).

En résumé, « **la copro va dans le mur** », la conjoncture obère l'atteinte des objectifs de rénovation massive. Le tsunami provoqué par la crise économique pourrait infliger un **Trafalgar** au code **napoléonien**, d'autant que le droit anglo-saxon semble plus efficient que le nôtre en ce qui concerne l'entretien de l'habitat collectif privé.

L'espoir d'une solution pour la copropriété (saine ou fragile) repose sur l'évolution du **droit de propriété**, avec **sortie du mode indivision et dégroupement** des éléments communs (terrain, bâti et équipements) et des éléments privatifs (propriété individuelle) selon les principes fondamentaux résumés ci-après :

- Le SDC (Syndicat Des Copropriétaires) est doté de la **personnalité morale et fiscale complète**.
- Le SDC **propriétaire des biens qu'il doit entretenir**, les porte à son actif à la valeur de leur entretien.
- Le SDC peut emprunter directement auprès des banques le montant des dépenses associées aux travaux.
- L'amortissement annuel de ces travaux alimente une réserve financière (comme font les bailleurs sociaux).
- Le syndic répartit le remboursement de l'emprunt avec les appels de provisions de charges courantes.
- L'État apporte sa caution au prêt bancaire en contrepartie d'une prise d'hypothèque.
- En cas de défaillance l'État peut confier la gestion du SDC à un opérateur public (ex. EPF, CDC Habitat,...),
- La participation de l'État est ainsi maîtrisée et concentrée sur les aides individuelles selon ressources
- La perspective de massification devient envisageable grâce à une réelle approche collective.

L'avancement de nos études permet de définir une cible mais ouvre de nombreuses interrogations parmi lesquelles :

- Une extension à l'habitation du mode dérogatoire prévu à l'article 1 de la loi de 1965 pour les bâtiments tertiaires, depuis la loi ELAN de 2018, peut-elle suffire pour organiser cette transformation ?
- Faut-il une modification de la constitution pour autoriser cette évolution du droit de propriété ?
- Comment établir une passerelle entre le foncier actuel et futur, évitant la réécriture de toutes les pièces ?
- L'expropriation expérimentale des parties communes, prévue par la loi ALUR, peut-elle être pérennisée ?
- Comment décider la mutation du statut au niveau de chaque copropriété :
 - Procédure associée à la carence ? Requête au TJ par un copropriétaire ou la personne publique ?
 - Décision d'AG : Quelle majorité ? incitation par prérequis pour bénéficier de subventions ?
- Comment appliquer aux nouvelles copropriétés et éviter la propagation de futures friches urbaines ?
- Comment adapter ces dispositifs aux structures complexes ou imbriquées dont ASL et AFUL ?
- Quels dispositifs d'accompagnement pour ces changements structurels (techniques et financiers) ?
- Comment arrêter la définition de la partie collective (terrain, enveloppe dont ouvrants, équipements) ?
- Comment valoriser la partie collective pour l'intégrer à l'actif comptable ?
- Comment équilibrer le dogme du principe d'utilité par la notion émergente de principe de mutualité ?
- Comment redéfinir la mission du syndic professionnel dans cette nouvelle organisation ?
- Comment organiser et équilibrer la « gestion prévisionnelle de l'entretien », technique et économique ?
- Comment associer les locataires (50% de l'occupation) à la gestion de leur cadre de vie ?
- Comment définir un référentiel de données « copropriété » commun à tous les acteurs (interopérabilité) ?
- Comment redéfinir un plan comptable adapté aux besoins ?
- Comment organiser l'indispensable contrôle comptable à moindre coût (ex. associations CGA, AGA) ?
- Comment étendre les privilèges de la SDC pour améliorer la gestion des impayés ?

Si le passage à l'acte est semé d'embûches, l'enjeu en vaut la chandelle, la copropriété étant un phénomène sociétal. Appliquons à la copropriété ce que notre Président a dit aux français dans son allocution du 12 juillet 2021 :

« ... **La seule solution est de continuer à bousculer le système et les positions établies, les rentes, les statuts...** ».

Bousculons donc le statut actuel de la copropriété, ruineux (à tous les sens du terme), désastreux pour les budgets de l'État, des collectivités territoriales et au final ... des contribuables.

L'effet de résonance entre la crise énergétique et l'inflation affecte particulièrement les copropriétés et nous amène à reformuler l'alerte lancée dès 2011, en invitant à s'y associer cette fois les experts et organisations partenaires telles que l'**ACAD**, (Association des Consultants en Aménagement et en Développement des territoires), **LCDP** (La Copro Des Possibles), **QualiSR** (Qualification des Syndics de Redressement), Olivier BRANE,...

Bonne lecture - A votre disposition pour échanger sur ce sujet passionnant.

Cécile BARNASSON 06 84 76 02 35 Cecile.barnasson@coproplus.fr – Pierre OLIVIER 06 07 65 13 38 Pierre.olivier@coproplus.fr