



*Copropriétés :
Refonte organisationnelle,
restructuration juridique
et assainissement comptable*

18 novembre 2016

ÉDITO//PAR SORAYA DAOU
ET NICOLAS CLÉMENT,
COPILOTES DU GT COPROPRIÉTÉ



◀ Nicolas CLÉMENT
Chargé de mission habitat et qualité
urbaine à la Direction de la Stratégie
et de l'Accompagnement des Acteurs
(DS2A)
à l'ANRU

2016 : UNE RÉFLEXION FOCALISÉE SUR LE FONCTIONNEMENT, L'ORGANISATION ET LA GESTION DES COPROPRIÉTÉS FRAGILES

Le groupe de travail *Copropriété* du *Forum des politiques de l'habitat privé (Forum PHP)* a pour mission d'identifier et de valoriser les bonnes pratiques mises en œuvre par les collectivités visant à l'obtention de copropriétés durables.

Le GT Copropriété est composé des représentants des 14 membres du Forum et copiloté par l'Anah et l'ANRU.

◉ **En 2016, le GT Copropriété a choisi de focaliser son action sur les acteurs et outils de la refonte organisationnelle, la restructuration juridique et comptable des copropriétés.**

◉ Une vingtaine d'échanges ont ainsi eu lieu durant 2016 avec des intercommunalités, des syndicats, l'ARC, Copro +, un géomètre-expert, un administrateur judiciaire, 2 sociétés déployant des applications dédiées aux copropriétés, et une universitaire. Le recueil des comptes rendus d'audition est disponible sur www.forumhabitatprive.org.

◉ L'atelier du 18 novembre 2016 a permis de restituer les enseignements et de prolonger les échanges avec les participants venus nombreux.



◀ 72 professionnels de l'habitat ont participé à l'atelier du 18 novembre 2016

1

COMMENT AGIR ?//

FACTEURS DE FRAGILITÉ DES COPROPRIÉTÉS / p.4

LE REGISTRE DES COPROPRIÉTÉS / p.5

COMMENT (RÉ)ORGANISER LA COPROPRIÉTÉ ?//

LE GÉOMÈTRE-EXPERT, UN ACTEUR PIVOT / p.8

DU DIAGNOSTIC À L'ASSAINISSEMENT COMPTABLE / p.12

2

3

COMMENT ACCOMPAGNER LES PETITES COPROPRIÉTÉS DÉSORGANISÉES ?//

DÉMARCHE DE DEUX INTERCOMMUNALITÉS / p.14

POINT DE VUE DE L'ARC / p.15

TÉMOIGNAGES DE *BATIGÈRE SAREL*

ET LA MAISON DU SYNDIC / p.16

ÉCLAIRAGE D'UN NOTAIRE / p.17

COMMENT OPÉRER POUR RESTRUCTURER UNE COPROPRIÉTÉ COMPLEXE ?//

MODES D'ORGANISATION EXISTANTS / p.18

RETOUR D'EXPÉRIENCE D'OZONE ET *PLAINE COMMUNE* / p.20

4

5

FONCTIONNEMENT AU QUOTIDIEN, QUELS APPORTS DU NUMÉRIQUE ?//

LES SYNDICS ET LA DIGITALISATION / p.24

PRÉSENTATION DE 2 APPLIS / p.25



◀ Sébastien WAGNER
Chargé de mission copropriétés
au service des études, de la
prospective et de l'évaluation
(SEPE) à l'Anah

LES FACTEURS DE FRAGILITÉ DES COPROPRIÉTÉS

Pour introduire l'atelier, Sébastien WAGNER, chargé de mission copropriétés à l'Anah, expose les indicateurs permettant de déceler et d'identifier les copropriétés fragiles.

Une partie des difficultés rencontrées par les copropriétés concerne leur gestion financière et plus généralement leur fonctionnement.

Pour identifier et diagnostiquer les copropriétés fragiles, l'Anah prend en compte plusieurs indicateurs :

- existence ou non d'un règlement de copropriété et d'un état descriptif des divisions ;
- stabilité des instances de gestion (tenue et taux de participation en AG par exemple), etc.

Dans la mesure du possible, il s'agit également d'apprécier de manière plus qualitative le degré d'implication des copropriétaires et la clarté du fonctionnement de la copropriété.

Les petites copropriétés de moins de 11 logements représentent une proportion importante des copropriétés de famille D, c'est-à-dire classées comme potentiellement fragiles par l'Anah.

Certains facteurs aggravants renvoient à des complexités structurelles :

- la coexistence de plusieurs bâtiments avec un rythme de vie différent – un bâtiment vote des travaux quand d'autres peinent à s'engager dans une opération – ;
- la présence de nombreux équipements communs qui renvoient à des complexités juridiques liées à la multiplication des structures de gestion notamment : les ASI, les syndicats principaux et secondaires, des divisions en volume, etc.

Ces complexités sont souvent source d'incompréhension pour les copropriétaires et peuvent être à l'origine ou contribuer à leur démobilisation voire à l'émergence de contentieux.

Pour pallier ces difficultés, la loi ALUR propose un certain nombre d'évolutions.

« *L'idée générale, c'est de restaurer un climat de confiance entre les copropriétaires et les syndicats et d'améliorer le travail entre eux. Améliorer la confiance doit aussi contribuer à ce que le syndic soit plus transparent, plus communiquant à destination des copropriétaires* ».

Les principales modifications apportées sont les suivantes :

- obligation, pour le syndic, de créer une fiche synthétique visant à apporter toutes les informations aux

copropriétaires sur l'état de santé de la copropriété

- amélioration de l'information aux acquéreurs avec le pré-état daté (avant la vente) puis l'état daté lors du passage chez le notaire.
- introduction d'un contrat type de syndic « *tout compris* » avec des prestations courantes qui doivent être incluses dans les honoraires de base et des prestations particulières définies et dont les honoraires sont plafonnés par décret.
- obligation de mise en concurrence des syndicats (premier syndic et en fin de mandat)
- création de comptes bancaires séparés pour toutes les copropriétés de plus de 15 lots. Le non-respect de ce point peut annuler de plein droit le contrat de syndic.

La loi ALUR vise également à clarifier le fonctionnement des instances et à inciter les copropriétaires à se mobiliser :

- pour les syndicats coopératifs qui comportent moins de dix lots, une certaine souplesse est introduite en prévoyant qu'il peut être décidé, par une délibération spéciale, de ne pas constituer de conseil syndical, et de procéder alors directement à la désignation du syndic ;
- Possibilité de délégation de gestion élargie au profit du conseil syndical dans les copropriétés de moins de 16 lots.

Enfin, en matière d'intervention lourde, il est désormais possible de procéder à une scission en volumes dans le cas de copropriétés complexes (avec la création possible d'union de syndicats). ■



◀ Pierre CAULET
 Chef du bureau du parc privé
 DHUP - MLHD

PRÉSENTATION DU REGISTRE DES COPROPRIÉTÉS

Rendue obligatoire par la loi ALUR, la mise en place du registre d'immatriculation des copropriétés poursuit plusieurs objectifs :

- Mieux connaître le parc de copropriétés : ses caractéristiques (nombre, localisation, taille, âge) et son état. Le registre d'immatriculation est avant tout un outil de connaissance. Jusqu'à présent, la problématique des copropriétés donnait lieu à des débats passionnés en l'absence de données objectives sur la santé du parc, son état, le nombre de copropriétés. Outil public et transparent, il vise à éclairer le débat.
- Permettre aux pouvoirs publics de mieux appréhender les processus de fragilisation des copropriétés, afin d'intervenir en amont dès l'apparition des premières difficultés : l'enjeu est de parvenir à détecter en amont ces fragilités afin d'éviter d'arriver à des situations irréversibles (et bien souvent très coûteuses pour la puissance publique).
- Disposer d'éléments de comparaison des charges, utiles aux syndicats et aux copropriétaires dans la gestion quotidienne et prospective de leurs copropriétés et favorisant une meilleure information des futurs acquéreurs.
- Donner une meilleure visibilité à la personne morale qu'est le syndicat de copropriétaires.
- Sécuriser les démarches des syndicats et des copropriétaires en créant un identifiant unique pour chacune des copropriétés.

« Ceci constitue la première brique pour mettre en place un identifiant numérique pour les copropriétés sachant que certaines sont déjà identifiées avec un numéro Siret. Pour répondre à la crainte exprimée par certains, il n'y a pas fin 2016 de projet de taxe adossé au projet d'immatriculation ».

Comment ça marche ?

C'est un outil entièrement dématérialisé et les démarches s'opèrent à 100% en ligne. Le dossier est dématérialisé et stocké sur un site *internet*. L'immatriculation est réalisée par des télédéclarants (représentants légaux des copropriétés : syndicats, administrateurs provisoires, notaires, etc.) avec une obligation de mise à jour des données, annuelle pour certaines d'entre

elles, principalement les données financières.

L'objectif est aussi de restituer de l'information auprès des copropriétaires et des acteurs concernés. Deux types de restitution sont prévus :

- La production de statistiques publiques avec des données agrégées à des seuils ne permettant pas de reconstituer la situation particulière d'une copropriété.
- La production de données détaillées sur les copropriétés. *« En 2016, en l'état actuel de la loi et des textes d'application, il y a très peu de données détaillées publiques. Il y a l'adresse, le numéro d'immatriculation, la date d'établissement du règlement de copropriété. Pour l'instant c'est tout ce qui a été jugé possible de rendre public à ce jour ».* Des évolutions sont encore en débat à l'assemblée pour élargir le périmètre des données publiques, accessibles à tout un chacun. L'un des débats concerne la possibilité d'avoir accès au nom du syndic. Certains craignent que cela permette de reconstituer les portefeuilles des syndicats, d'autres pensent que cela serait très utile. *« Si le nom du syndic est rendu public, on dispose des moyens pour empêcher l'indexation de l'annuaire et la reconstitution des portefeuilles. On respectera le secret industriel et commercial. »*

Qui sont les utilisateurs ?

Les déclarants qui alimentent la base et les utilisateurs de données : les institutions (collectivités et État) et les particuliers, avec un accès néanmoins plus limité à l'annuaire et aux statistiques agrégées.

Quelles sont les échéances d'immatriculation ?

Les copropriétés totalisant de plus de 200 lots doivent s'immatriculer pour la fin de l'année 2016, celles comptant plus de 50 lots pour la fin 2017 et enfin toutes les autres en 2018.

Ce registre d'immatriculation a été construit en concertation avec les différents professionnels concernés et notamment avec les éditeurs de logiciel. Les textes ont été amendés après une phase pilote à Lyon. Au cours des débats, les seuils d'obligation notamment ont été précisés sur les lots principaux avec pour effet de diminuer le nombre de copropriétés concernées par l'échéance de 2016. ▶

POURQUOI, COMMENT AGIR ?// REGISTRE DE COPROPRIÉTÉ

- « On avait estimé à 10000 le nombre de copropriétés concernées par la première échéance. Mais depuis que la notion de lot principal a été précisée, on a divisé par 3 ou 4 ce nombre : ce qui paraît plus réaliste et plus gérable. »

Par ailleurs, dans le but de limiter le coût pour l'ensemble des acteurs et de faire converger les démarches rendues obligatoires par la loi ALUR, il est prévu que la fiche synthétique puisse être basée sur les données déclarées au registre grâce à un accès gratuit à une fonctionnalité qui devrait permettre d'éditer la fiche synthétique, avec une mention « tirée du registre et conforme », à partir des données déjà déclarée et renseignées dans le registre.

La structure générale du portail prévoit :

- Une interface informatique avec les logiciels de gestion des syndicats qui doit permettre un système de téléversement des données automatique.
« Un séminaire a été organisé avec les éditeurs de logiciels pour qu'ils ajustent leurs outils. Seize d'entre eux devraient être prêts en novembre 2016 pour proposer des solutions à leurs clients ».
- Une interface avec le système d'information des notaires et les bases de données de l'État (SIREN et IGN pour normer les adresses et éviter les doublons).

Ce registre permettra d'abonder les dispositifs VOC financés par l'Anah avec pour objectif de classier les copropriétés et d'observer leur évolution dans le temps. Une nette amélioration est attendue, notamment dans l'accès aux données financières. ■

site web : <http://info.registre-coproprietes.logement.gouv.fr>



▲ Schéma de la structuration du registre de copropriété.

Source : MHHD / DGALN / DHUP / PH

ÉCHANGES AVEC LES PARTICIPANTS

Commentaire de M^o Agnès LE BATTEUX, grand témoin de l'atelier

Le registre d'immatriculation ne serait pas tout à fait accessible comme il devrait l'être d'après les premiers échos. L'amendement précise qu'il s'agit de lots principaux et il faut s'en réjouir car si l'on devait remplir l'objectif de 10 000 copropriétés immatriculées au 31 décembre 2016, ce serait compliqué alors que les premiers télédéclarants sont encore en train d'essuyer les plâtres. En sachant que la sanction financière se calcule par lot, il faut absolument que cet amendement arrive à passer avant le 31 décembre 2016.

Par ailleurs, c'est clairement sur les grandes copropriétés en difficulté que l'on risque d'avoir un problème non pas informatique mais « intellectuel » s'agissant de l'identification des adresses, du statut exact de la copropriété. Sur ces grandes copropriétés, peu de syndicats ont réellement préparé cette immatriculation au cours de l'année et beaucoup risquent d'avoir des difficultés car ils ne disposent pas des documents nécessaires.



Réponse de la DHUP

Quand un outil est nouveau, cela demande un ajustement des deux côtés au démarrage. La saisie manuelle prend 20 minutes, ce qui permet de relativiser les difficultés. Je suis surpris du taux de rejet évoqué mais nous essayons d'être pragmatiques et, pour contourner les difficultés de PV d'AG non signés, on admet les PV certifiés conformes pour simplifier.

Question

Est-ce qu'on immatricule aussi les syndicats principaux et les syndicats secondaires, les unions de syndicats, les ASL et toutes ces organisations qui interfèrent avec le fonctionnement des copropriétés et dont il est intéressant de connaître l'existence ?

Quelles informations seront accessibles aux collectivités locales à des fins d'alimentation de leur observatoire ?

Réponse de la DHUP

Concernant le périmètre d'immatriculation, on cible seulement les syndicats de copropriété. On disposera de l'information s'il s'agit d'un syndicat principal ou secondaire. En revanche, les ASL, les AFUL, etc. ne seront pas immatriculées mais leur existence sera notée dans le registre.

Les collectivités locales ont accès à l'intégralité des données sur leur périmètre de gestion selon des modalités qui restent encore à définir.

Remarque de l'Anah

Ce registre permettra d'abonder les dispositifs VOC financés par l'Anah avec pour objectif de classer les copropriétés et d'observer leur évolution dans le temps. Une nette amélioration est attendue, notamment dans l'accès aux données financières.

Question

Quelle est la différence entre syndic bénévole et syndic coopératif ?

Réponse de l'Anah

Dans un syndicat coopératif, ce sont des copropriétaires qui collectivement gèrent le syndicat. Dans les copropriétés de plus de 10 lots, le syndic est choisi parmi les membres du conseil syndical. Il peut se faire assister par un prestataire pour établir la comptabilité et il a un second qui l'assiste dans la gestion du syndicat.

Sur une toute petite copropriété, quelle est l'utilité d'avoir une AG, un conseil syndical et un syndic sachant qu'il y aura à peu près le même nombre de personnes à participer à l'AG et au conseil syndical ? La loi ALUR autorise les toutes petites copropriétés (moins de 10 lots) à se dispenser de constituer formellement un conseil syndical pour élire le syndic coopératif.

Dans le cadre d'un syndicat coopératif, il s'agit d'une logique de répartition de la charge de gestion contrairement au syndic bénévole où un seul copropriétaire assume cette charge de gestion.

Commentaire de M^o Agnès LE BATTEUX, grand témoin

On observe aussi de très grosses copropriétés qui fonctionnent bien en syndicat coopératif. Donc ça peut constituer aussi parfois la solution pour de très grandes copropriétés. Le syndicat coopératif prévue par la loi ALUR pour les petites copropriétés lorsqu'il n'y a pas de conseil syndical est une solution sur laquelle on a des retours assez positifs mais totalement inconnue pour le moment des copropriétaires. Il y a donc un vrai enjeu à communiquer aujourd'hui.

Question

Qui doit régler les sanctions financières prévues : les syndicats ou les copropriétaires ?

Qu'est-ce que le syndic refacture au syndicat pour l'immatriculation ?

Réponse de la DHUP

Concernant les sanctions financières, on est dans une logique de construction concertée et donc il y a une possibilité d'astreinte si le syndic n'a pas satisfait à ses obligations d'immatriculation. Mais la sanction financière intervient après une phase amiable. La sanction ne tombera pas automatiquement dès le premier janvier 2016. Il y a une phase de *rattrapage*. Le décret prévoit, pour l'immatriculation initiale, une prestation particulière que le syndic peut facturer. Mais la mise à jour des données sera incluse dans le forfait.



◀ Denis BRACHET
Géomètre-expert
Cabinet Denis BRACHET

GÉOMÈTRE-EXPERT, ACTEUR PIVOT TOUT AU LONG DE LA VIE DE LA COPROPRIÉTÉ

Denis BRACHET, géomètre expert, explicite le rôle et la fonction pivot du géomètre expert dans la vie de la copropriété.

L'immeuble en copropriété, de sa conception à sa disparition éventuelle – disparition physique, du fait de sa destruction totale ou partielle, ou juridique, par la fin de son objet – vivra et évoluera au gré de ses occupants et de son environnement. Déléguataire d'une mission de service public, aux termes de la loi du 6 mai 1946 qui lui confie le monopole pour réaliser les études foncières, le géomètre expert intervient désormais à tous les stades de l'existence de l'immeuble. Il définit des limites de propriété pour garantir les droits des copropriétaires et aussi pour participer à l'aménagement du territoire. Que ce soit au sein d'une équipe pluridisciplinaire ou seul en liaison avec le syndic, il met son savoir et sa technicité au service de la copropriété et de ses habitants, de sa conception à sa disparition.

La conception : le choix du mode de division

Concevoir la copropriété implique de choisir le mode de division. Cette décision n'est pas neutre puisque ce choix déterminera la vie et le fonctionnement de la copropriété.

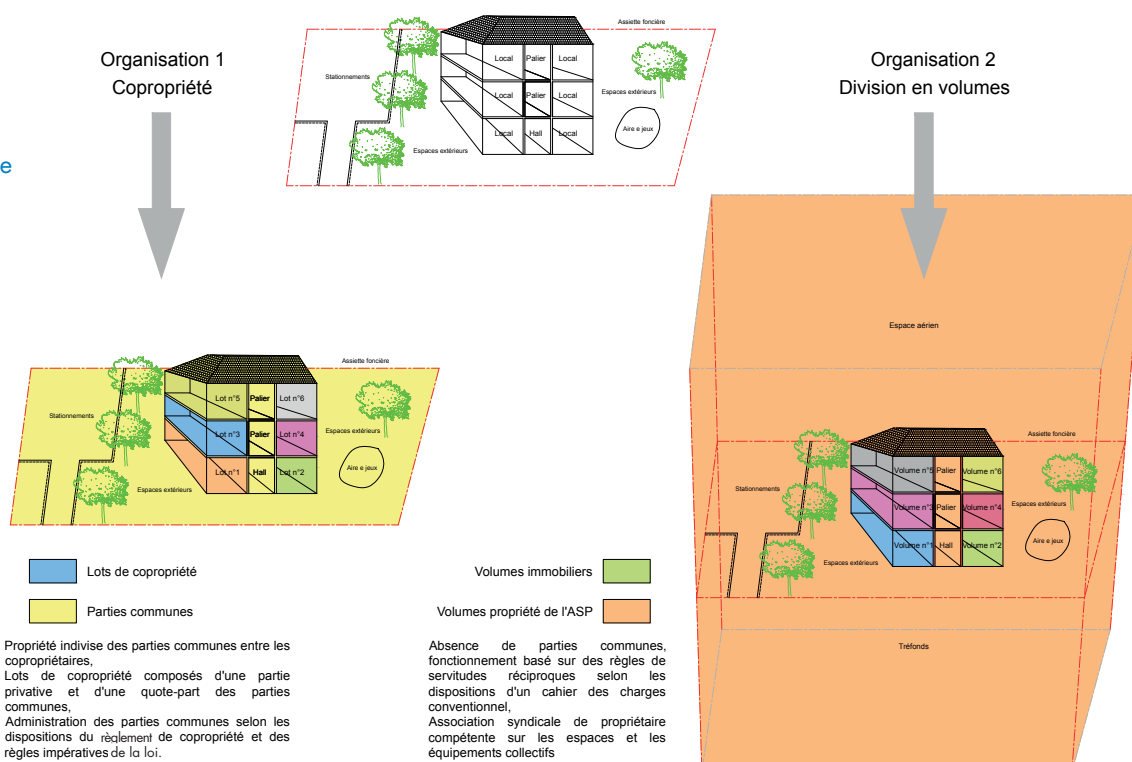
Ce travail commence par l'étude du projet et son analyse au regard des besoins formulés par le maître d'ouvrage avec notamment :

- Une analyse des contraintes environnementales et du tissu environnant : ZAC, association de propriétaires, lotissement, servitudes d'utilité publique, servitudes conventionnelles ou issues de l'état des lieux ;
- Une étude des conditions de la maîtrise du foncier ;
- La constitution de l'assiette foncière et une étude précise des contraintes qui pourraient exister qui vont permettre de borner le terrain et de le délimiter par rapport au domaine public.

Le choix du mode de division procède alors de l'analyse croisée de ces différentes composantes et contraintes avec comme solutions le choix de la copropriété ou la division en volumes. Le choix doit être pertinent et dicté par une problématique de fonctionnement de l'immeuble. Il est définitif.

Le choix de la division en volumes est justifié par la coexistence de deux régimes juridiques différents au sein d'un même bâtiment comme le montre l'exemple ci-contre. Pour Denis BRACHET, la tendance à choisir ce mode de division en volumes dans le cadre de grands projets d'aménagement pose question alors que bien souvent ce choix n'est pas réellement justifié et *a fortiori* quand il s'agit de diviser des terrains.

► Conception des copropriétés : choix du mode de division



La gestation : mise en œuvre de la division

Le géomètre-expert intervient au sein d'une équipe pluridisciplinaire (maître d'ouvrage, propriétaire de l'immeuble, notaire rédacteur accompagné de l'avocat, architecte, syndic quand l'immeuble fonctionne déjà, etc.) pour « fabriquer » la division de l'immeuble en copropriété.

Cela nécessite au préalable une étude du fonctionnement de l'immeuble (existant ou à construire) et des interactions éventuelles avec l'environnement.

« *On aura pris soin en préalable d'en avoir établi la totalité des plans.* » précise Denis BRACHET.

Il va ensuite falloir réfléchir à la manière dont l'immeuble va fonctionner et/ou est utilisé par ses habitants, en identifiant les flux, les usages et en se posant les bonnes questions notamment lorsqu'il s'agira de définir les parties communes :

- Faut-il spécialiser les parties communes ?
- Faut-il garder uniquement des parties communes générales ?
- Quelles doivent être ces parties communes et où doivent-elles localisées ?

Le même travail est à mener sur les parties privatives : quels seront les constituants des parties privatives des lots de copropriété ?

Enfin il s'agira d'identifier et définir les différentes charges afférentes à cet immeuble. Elles vont découler des choix qui auront été opérés sur la spécialisation ou non des espaces et l'entretien des parties communes. Mais il s'agira également d'identifier les éléments d'équipement, les lots auxquels ces éléments d'équipement seront utiles et d'en déterminer des critères de calcul pertinents et adaptés à l'immeuble.

« *La division d'un immeuble en copropriété ne peut pas s'industrialiser. Chaque immeuble est spécifique. Les formules-type et les tableaux de calcul-type ne fonctionnent la plupart du temps jamais* » souligne à cet égard Denis BRACHET.

Enfin, pour les besoins de la publicité foncière, il faudra établir l'état descriptif des divisions, document qui va entériner, traduire la division de l'immeuble en lots, chacun étant doté d'une quote-part en parties communes.

La naissance : l'application du statut

L'application du statut est automatique dès que les conditions de l'article premier de la loi sont réunies. Sur les immeubles à bâtir, le géomètre va tout d'abord procéder à une mise à jour et à des modifications éventuelles afin de tenir compte des modifications apportées au projet de construction en cours.

À la demande du maître d'ouvrage, le géomètre pourra également procéder au récolement de l'immeuble après réalisation. Cela répond, la plupart du temps, à la nécessité de respecter les surfaces vendues – attestations de superficies privatives avec, contrôle de l'emprise de la partie privative des lots et mise en évidence des éventuelles annexions de parties communes, voire de cas de non existence des lots – ou de contrôle des surfaces ou du respect des normes applicables en matière de stationnement par exemple.

La jeunesse, l'âge adulte : les évolutions de l'immeuble en copropriété

L'âge adulte va représenter la part la plus importante de la vie de la copropriété.

Lors de la vente des lots, il y a obligation de mentionner et d'attester la superficie des parties privatives du lot de copropriété vendu. Le géomètre-expert va intervenir si se pose la question de l'étendue et de la nature de la partie privative du lot vendu avec la mise en évidence des éventuelles annexions de parties communes non régularisées, voire de cas de non existence des lots. « *Il est vrai que, alors que ce n'est pas du tout son objet, la loi Carrez permet de mettre en évidence un certain nombre de difficultés dans les immeubles. C'est la plupart du temps au moment de la vente que le copropriétaire se rend compte des problèmes que cela pose.* » explique Denis BRACHET. Un propriétaire pensait ainsi avoir acheté 4 lots de copropriété : un au 4^e étage et trois au 5^e étage d'un immeuble qui ne comportait en réalité que 4 étages. « *On s'est rendu compte que les 3 lots de copropriété du 5^e étage n'existaient pas juridiquement. La personne était propriétaire des combles qui avaient été aménagés sans autorisation.* »

Le géomètre procède également aux régularisations rendues nécessaires par les différentes transformations que peut connaître un immeuble : régulariser des annexions de parties communes ou régulariser, à l'inverse, des suppressions de lots privatifs transformés en parties communes.

« *Par exemple, lors de l'installation d'un ascenseur dans un immeuble nécessitant l'annexion d'une cave privative pour installer la machinerie...* » Enfin, le géomètre-expert va pouvoir être amené à diviser des grands lots en plusieurs petites unités plus adaptées à la vie des occupants ou dans un objectif de revalorisation du bien.

L'âge adulte c'est aussi le temps de la contestation :

- des charges « *avec des outils très limités dans la mesure où une modification des charges s'opère soit à l'unanimité des copropriétaires (donc jamais), soit dans le cadre d'une action judiciaire. Les problématiques liées aux contestations sur les charges sont compliquées à régler faute d'outil...* »,
- de certaines clauses du règlement de copropriété,
- de certains usages ou de certaines libertés prises par d'autres copropriétaires : les lots peuvent changer d'usage au fil du temps et il convient alors de s'assurer que cet usage est bien conforme à la destination de l'immeuble et que ce changement d'usage ne va pas donner lieu à une modification des charges d'entretien des éléments d'équipement.

Enfin l'âge adulte c'est le temps des projets pour faire évoluer l'immeuble par des extensions, des affouillements, des surélévations, assez courantes aujourd'hui, avec la possibilité pour les copropriétaires de créer de nouveaux lots.

Mais malheureusement, à l'âge adulte, émergent aussi des copropriétés en difficultés, avec des solutions parfois lourdes à mettre en œuvre, avec une forte intervention des pouvoirs publics pour guérir et autant que possible prévenir les difficultés futures. ►

► **La maturité**

« On regarde le chemin parcouru et parfois on se sépare via la scission de la copropriété. On ne se sépare pas toujours parce que l'on ne s'entend pas mais parfois simplement parce que l'on considère que l'on a plus grand chose à faire ensemble ou qu'on était peut être ensemble pour de mauvaises raisons. »

Denis BRACHET donne ainsi l'exemple d'un certain nombre de pseudo copropriétés issues de l'intégration d'un terrain voisin nécessaire à la réalisation d'une opération immobilière (en raison du coefficient d'occupation des sols (COS) par exemple) créant de fait une copropriété mais sans réalité en termes de fonctionnement et d'usage. Il en va de même pour certains syndicats secondaires dont l'existence n'a plus lieu d'être.

La scission de la copropriété constitue aussi une technique pour soigner les copropriétés en difficulté précise Denis BRACHET.

« C'est utilisé massivement sur les grands ensembles pour isoler ainsi les parties de la copropriété à traiter de celles qui pourraient finalement fonctionner de manière cohérente ».

La création de syndicats secondaires génère une autre forme de séparation moins brutale, qui permet de rapprocher le niveau de décision au bâtiment.

« Techniquement la scission de la copropriété est très bien maîtrisée et très bien pilotée par l'art 28 de la loi 65, écrit à la manière d'un mode d'emploi ». Par exemple, dans le cas d'une copropriété constituée de 3 bâtiments dont l'un d'eux souhaite quitter la copropriété, la scission consiste alors à partager les parties communes.

« On va créer deux copropriétés distinctes avec pour conséquence la disparition du syndicat principal et la constitution d'un ou de deux nouveaux syndicats de copropriété. Des règles et servitudes vont être mises en place pour permettre à ces deux copropriétés distinctes de continuer à vivre les unes à côté des autres. »

Enfin, Denis BRACHET évoque le « mythe absolu » de la refonte qui est la tentation de tout recommencer au début.

« La refonte, ça n'existe pas » explique-t-il. « C'est un raccourci de langage. La tentation est forte mais ça ne marche pas pour des raisons liées notamment à la prise de décision qui implique un accord à l'unanimité. Cela pose aussi des problèmes techniques, de publicité foncière, (...), problèmes tels que les conditions dans lesquelles les refontes pourraient aboutir ne sont jamais réunies. »

La disparition

La copropriété va disparaître soit par la disparition physique de l'immeuble – dans le cadre du recyclage du bâtiment et de sa transformation pour de nouveaux usages ou d'une modernisation suite à une restructuration lourde – soit par la disparition juridique de son objet – en cas de reprise de l'immeuble par un propriétaire unique par exemple. ■

Ressources :

consulter le [recueil](#) des auditions 2016 concernant le fonctionnement, l'organisation, la gestion des copropriétés fragiles sur www.forumhabitatprive.org



ÉCHANGES AVEC LES PARTICIPANTS

Commentaire de M^o Agnès LE BATTEUX, concernant la scission

Les collectivités utilisent massivement la scission comme mode de traitement des copropriétés en difficulté. Elle permet notamment de procéder à une rétrocession des voiries et des espaces publics à la collectivité en vue d'opérations de résidentialisation des immeubles. Pour autant, il faut être conscient de toutes les difficultés que l'on peut rencontrer sur une scission de grande copropriété : problèmes sur l'identification de l'objet et de l'emprise foncière, copropriété parfois déjà inscrite dans une autre copropriété ou bien inscrite dans un périmètre d'ASL. Il va falloir traiter l'objet du dessus avant de pouvoir s'intéresser à la copropriété qu'on voulait traiter.

Surtout, le processus décisionnel est long et complexe puisqu'il nécessite la majorité absolue de tous les copropriétaires. Or, s'agissant des grandes copropriétés, on est bien souvent en incapacité totale d'obtenir cette majorité absolue en raison de l'absentéisme. Dès lors, on n'a pas d'autre choix que de recourir à la scission judiciaire et c'est un processus très long (4 ou 5 ans). Il faut être conscient de cette difficulté. Il ne faut pas imaginer que le problème sera réglé à la fin de la première opération publique. Cela implique une prise de position très claire de la collectivité publique pas seulement sur le sort de la copropriété mais aussi sur le réaménagement des espaces publics et privés.

Remarques de l'Anah :

la loi ALUR permet de prolonger plus facilement les plans de sauvegarde (PDS). Le dispositif POPAC peut être post-opérationnel. Cela permet de rajouter 3 ans. On peut ainsi parvenir à des opérations publiques d'une durée de 7-8 ans, délai habituel pour la scission des grandes copropriétés.

Question

Pourquoi je paie plus que mon voisin alors qu'il a un plus bel appartement que moi ?

Réponse de Denis BRACHET

Face à ce genre de question, il faut arriver à démontrer que l'appartement est différent mais malheureusement, dans de nombreux cas, ce n'est pas vrai et on est démuni. On manque d'outils. Seul l'article 11 précise que, si l'on constate, dans les 5 ans de la publication du règlement de copropriété ou dans les deux ans de la première mutation, un écart de plus de 25% entre les charges payées et celles qui devraient être dues, alors on peut demander la correction de l'erreur de calcul. Mais les délais sont toujours dépassés. Il manque un outil qui pourrait permettre facilement de corriger une erreur de calcul.

Question

Quelle est la position des géomètres sur les divisions volumétriques un peu abusives ?

Réponse de Denis BRACHET

C'est un vrai sujet. La division en volume est prévue dans la loi et sert dans de nombreux cas. Il faut autant que possible résister à la pression des promoteurs et à défaut essayer de procéder à la division la plus « propre » possible.

Question

Quelle responsabilité des géomètres-experts dans la définition des règlements de copropriété à la naissance lorsque l'on constate des problèmes ?

Réponse de Denis BRACHET

Sur ce point je n'ai pas connaissance de mise en cause de confrères qui auraient mal rédigé un état descriptif de division.

Question

Est ce que les géomètres ont une doctrine en ce qui concerne les nouvelles copropriétés à propos des ouvrants ? Les fenêtres constituent-elles des parties privatives ou des parties communes ?

Réponse de Denis BRACHET

En effet, dans certains cas, on considère les fenêtres comme parties communes pour éviter d'avoir à recourir à des travaux d'intérêt collectif.



◀ Cécile BARNASSON
Présidente
Copro +

DU DIAGNOSTIC À L'ASSAINISSEMENT COMPTABLE DES COPROPRIÉTÉS

Cécile BARNASSON, présidente de Copro+ explique l'importance et la nécessité de prendre en compte la comptabilité dans l'intervention auprès des copropriétés en difficulté.

La comptabilité, c'est quoi ?

On confond souvent gestion et comptabilité. Or, la comptabilité n'est qu'un volet de la gestion qui recouvre l'ensemble des actes nécessaires au fonctionnement et à l'entretien de la copropriété. Force est de constater que la comptabilité constitue le parent pauvre dans les dispositifs d'accompagnement au profit de la gestion.

Pourtant, **la comptabilité raconte l'histoire de la copropriété**. C'est le regroupement de l'ensemble des événements, traduits en flux financiers. C'est une image fidèle de la situation de la copropriété et surtout une mine d'informations, notamment pour les diagnostics, les stratégies de redressement, les évaluations des résultats. Pour cela, il est nécessaire de pouvoir intervenir à partir de bases comptables fiables.

L'origine de la faible qualité de la comptabilité

Or, la qualité n'est pas toujours à la hauteur. Pour quelles raisons ? Depuis 2007, on est passé de la comptabilité de trésorerie à la comptabilité d'engagement. Cela nécessite d'autres compétences pour passer d'un relevé d'opérations à une comptabilité professionnelle.

Ensuite, il existe une ambiguïté sur le rôle et les objectifs assignés à la comptabilité, entre représenter une image fidèle de la situation financière de la copropriété (et moyen du syndic de rendre compte de son activité à ses mandants en AG) et répondre au souci du syndic de bien répartir les charges entre copropriétaires.

En outre, les règles comptables (décret du 14 mars 2005) demeurent insuffisamment définies, portes ouvertes aux interprétations plus ou moins fantaisistes. Par exemple, le plan comptable est incomplet et n'a pas prévu de ligne « charges téléphoniques », donc les imputations sont diverses.

Enfin, l'absence de contrôle et la « confiance aveugle » des copropriétaires dans le travail du syndic peut entraîner nombre de dérives.

Or, « *je ne connais pas dans la loi d'autres domaines où des bénévoles présumés a priori incompetents sont chargés de contrôler la mission d'un professionnel* ».

Comment intervenir sur les comptes ?

Un premier niveau d'intervention vise les annexes pour évaluer la cohérence globale des comptes avec comme points de contrôles la concordance :

- des annexes d'un même exercice
- des annexes d'un exercice à l'autre
- avec les décisions d'AG
- avec les clés de répartitions prévues dans le règlement et l'état de division

Cela peut permettre de détecter un certain nombre d'éléments « suspects » : compte d'attente, compte de répartition, absence de compte trésorerie, etc.

La révision des comptes : de petites et de grandes erreurs

Quand des éléments suspects sont détectés à la clôture de l'exercice, on examine alors l'ensemble des opérations comptables intervenues au cours de l'exercice pour repérer des erreurs, plus ou moins importantes et de plusieurs ordres :

- non-respect de la réglementation ;
- trésorerie : vrai faux compte bancaire séparé (ce qui signifie que la trésorerie transite par le compte du syndic pour payer les fournisseurs) ou encore le devenir des placements financiers qui doit être décidé en AG ;
- créances de copropriétaires surestimées ;
- dettes fournisseurs avec la possibilité de détecter des dettes prescrites ;
- amalgames de comptes entre ASL, syndicat principal, etc.

Des investigations ciblées en cas de situations critiques

Trois exemples ont été commentés en atelier.

1. Cas d'une copropriété avec 1 syndicat principal et 2 syndicats secondaires et d'un bâtiment en mono-propriété détenu par un bailleur social, syndic des 3 syndicats. Les pratiques comptables du bailleur social se sont avérées relativement fantaisistes avec :

- une utilisation du compte unique du syndic (totalité des copropriétés gérées) ;
- une absence de paiement régulier du bailleur social copropriétaire mais un abondement ponctuel du compte bancaire selon besoins ;
- des opérations bancaires (virements fournisseurs, encaissements copropriétaires) tantôt traitées pour

partie par le syndic, tantôt par les services généraux du bailleur social.

En conséquence, la trésorerie effective de la copropriété était inconnue avec des montants aberrants. En vue d'un plan de sauvegarde, il a fallu ouvrir des comptes bancaires séparés pour les 3 syndicats et reconstituer la trésorerie sur 10 ans de chacun des 3 syndicats afin de régulariser la comptabilité pour obtenir une image réelle de la situation financière.

2. Cas d'une copropriété dégradée, avec des travaux d'urgence, pour laquelle avait été désigné un administrateur provisoire et qui a été reprise en gestion par un syndic professionnel. La copropriété connaissait des tensions importantes en AG, la défiance des copropriétaires entraînant un rejet des comptes. La comptabilité n'étant pas tenue, le nouveau syndic ne détenait qu'une partie de l'historique et, en conséquence, malgré un taux d'impayés considérable, ne pouvait pas procéder au recouvrement puisque les comptes n'étaient pas approuvés. Un travail important de reconstitution des comptes (reprise de la comptabilité, apurement d'opérations, détermination des dettes fournisseurs prescrites, etc.) a été réalisé pour redonner confiance aux copropriétaires afin qu'ils approuvent les comptes en AG.

3. Cas d'une copropriété bénéficiant d'une OPAH et d'un accompagnement du conseil syndical dans le contrôle des comptes. Copro+ s'est aperçu de l'existence d'avoirs à recevoir par « tacite reconduction » virtuels. Il y avait un litige sur le remplacement de 2 moteurs d'ascenseur d'un montant de 24 000 €. Le gestionnaire avait acquitté les factures mais la transcription en comptabilité était erronée : les factures étaient enregistrées et payées mais neutralisées par des avoirs fictifs. Dès lors, la somme des 24 000 € était exclue des charges réparties. « *Le syndic n'appelait pas les sommes correspondantes auprès des copropriétaires mais il creusait le trou de la trésorerie de la copropriété parce que les 24 000 € étaient payés à l'ascensoriste* ». Copro+ a donc procédé à des négociations et les avoirs virtuels sont devenus pour partie des avoirs réels effectifs.

Pour Cécile BARNASSON, « *lorsque l'on intervient sur les comptes, souvent on se retrouve en opposition avec le syndic qui n'est pas habitué à ce que ses pratiques et ses usages soient mises en cause. Mais en cas de problèmes importants et dans le cadre d'investigations ciblées, le syndic se montre souvent plus coopératif, conscient de l'aide réelle apportée. Parfois, ça entraîne des changements de syndic voire de désignation d'un administrateur provisoire....* »

En synthèse, l'expérience de Copro+ montre que la comptabilité constitue un volet à ne pas négliger dans les phases diagnostic et dans la mise en place et le suivi des dispositifs en faveur des copropriétés dégradées. « *C'est une mine d'information diverses et variées sous réserve que ces informations soient fiabilisées.* » C'est une mission certes dévolue aux syndicats mais la confiance n'exclut pas le contrôle conclut Cécile BARNASSON. ■

Présentation des différents documents de la comptabilité

Les documents de synthèse « bilan et compte de résultat »

- Annexe 1 : l'état financier
- Annexe 2 : le compte de gestion général du syndicat des copropriétaires et l'état des travaux et des opérations exceptionnelles votés et clôturés à la fin de l'exercice – soit le compte de résultat
- Annexe 3 : le compte de gestion selon les clés de répartition de charges
- Annexe 4 : le compte de gestion des travaux et opérations exceptionnelles achevés à la clôture de l'exercice
- Annexe 5 : l'état des travaux et opérations exceptionnelles en cours à la clôture de l'exercice

Les documents comptables

- Grand livre des comptes
- Balance générale et balance analytique
- Journaux des écritures

Les pièces justificatives

- Factures et contrats
- Relevés des consommations individuelles (eau, chauffage)
- Relevés de banque et rapprochement bancaire
- Décisions d'assemblées
- Règlement de copropriété et état de division

ÉCHANGES AVEC LES PARTICIPANTS

Commentaire de M^e Agnès LE BATTEUX

Les syndicats professionnels ne sont pas hostiles à davantage de normalisation du plan comptable d'autant plus que la gestion est désormais facilitée par les outils informatiques mis en place. Eux aussi se plaignent de « trous » et notamment de l'absence de case « fonds travaux ». Il demeure une difficulté particulière néanmoins pour les toutes petites copropriétés soumises à un régime comptable tout à fait dérogatoire.

La deuxième observation concerne les clés de répartition à génération spontanée, appliquées depuis des années souvent suite à un vote de l'AG qui n'a pas fait l'objet d'une publicité foncière. Les clés de répartition sont opposables aux copropriétaires qui l'ont voté mais pas aux nouveaux acquéreurs en l'absence de publicité foncière. Comme, bien entendu, on ne peut pas appliquer deux grilles de clés de répartition de charges pour une même copropriété, il faut absolument régulariser la situation, éventuellement par le dépôt du modificatif chez le notaire ou par un nouveau vote en AG.

Enfin, il est urgent aujourd'hui de mieux prendre en compte les enjeux liés à la comptabilité dans le traitement des copropriétés. Il y a par exemple des délais de procédure finalement assez courts pour récupérer les sommes échues. La priorité est de procéder à la régularisation des comptes afin d'engager les poursuites sinon ces sommes ne seront jamais récupérées.

Question

Faut-il légalement mettre en place un contrôle des comptes ?

Réponse de Copro+

Il faut privilégier la mise en place d'un contrôle mais pas de type « commissaire au compte » car trop coûteux. Il faudrait inventer une forme de contrôle de premier niveau mutualisé. Un projet de recherche, sous l'égide du PUCA, porte sur ce sujet.



◀ Julien VAZIEUX
Chargé de mission habitat
EPT Plaine Commune

TÉMOIGNAGE DE DEUX COLLECTIVITÉS SUR LE REPÉRAGE DES PETITES COPROPRIÉTÉS ET LA MOBILISATION DE SES OCCUPANTS

Julien VAZIEUX, chargé de mission habitat privé à l'EPT Plaine Commune (93) et Morad CHARROUF-VICTOR, responsable du service habitat à la communauté d'agglomération Creilloise (60) commentent les expériences menées par leur collectivité pour identifier et repérer les petites copropriétés puis proposer des actions originales visant à mobiliser et inciter ces copropriétés à se structurer juridiquement.

Sur la ville de La Courneuve, de plus en plus de copropriétés se manifestent, depuis plusieurs années, auprès du service habitat de Plaine Commune et interpellent sur des problématiques nouvelles. Ce sont des très petites copropriétés (de 2 à 4 lots) qui doivent faire face à des difficultés et questions souvent très pragmatiques : absence de syndic, absence de contrat d'assurance mais des travaux à réaliser.

Face à ces questions, la collectivité est souvent très démunie. C'est la raison pour laquelle le service habitat a souhaité mettre en place un référencement de toutes les copropriétés de La Courneuve afin de parvenir à mieux objectiver et quantifier la présence de ces petites copropriétés sur le territoire. L'enjeu était de les répertorier, d'identifier des référents au sein de ces immeubles et également d'apprécier le volume de copropriétés concernées pour ensuite mener une réflexion plus approfondie sur des actions à mener pour les aider à mieux fonctionner.

Une base de données de ces copropriétés a donc été établie à partir de 2015. Il s'agit d'un annuaire dans lequel figurent l'adresse de la copropriété, le nombre de lots, le nombre de propriétaires, l'année de construction et l'année de mise en copropriété. Pour réaliser cette base, le service habitat a travaillé de façon très empirique (et fastidieuse) à partir du fichier fiscal, composé d'une base de données avec une ligne par implantation batimentaire sur une parcelle et comportant un certain nombre d'informations sur le nombre de propriétaires et sur l'éventuelle existence préalable d'un statut de copropriété. Cette base s'est avérée incomplète : quelques copropriétés n'apparaissent pas. Un travail complémentaire a été conduit en examinant à l'échelle d'une parcelle toutes les lignes constitutives pour en déduire un statut présumé de copropriété. En recoupant ces éléments avec les données du cadastre, le service habitat est finalement parvenu à établir une liste de copropriétés relativement exhaustive.

Parallèlement, le service habitat a procédé à une recherche d'actes organiques de chaque copropriété (en sollicitant la

fiche générale de la copropriété auprès du service de publicité foncière) afin d'apprécier le type de gestion à l'œuvre et le degré d'organisation de la copropriété.

Concernant l'identification d'un référent par copropriété, tous les syndics intervenant sur La Courneuve ont été sollicités afin qu'ils actualisent leur portefeuille de gestion. Le taux de retour est important puisque 85% des 50 syndics sollicités ont répondu. Ce travail a été complété en demandant à Véolia la communication des coordonnées des titulaires professionnels ayant souscrit un abonnement collectif. Fin 2016, le service habitat dispose d'une vision assez réaliste de l'activité des syndics professionnels sur La Courneuve, contrairement à celle des syndics bénévoles. « *Pour ces cas, on a pu obtenir quelques informations en consultant les dossiers du service hygiène* ». Il manque vraisemblablement nombre d'éléments sur certaines copropriétés, mentionnées gérées par un syndic bénévole, faute d'information actualisée.

En conclusion, ce travail fastidieux a été très utile à la collectivité puisque 313 copropriétés ont été dénombrées sur La Courneuve qui représentent 5000 logements (soit 1/3 des logements de la Courneuve). « *Les copropriétés comportent 16 lots en moyenne sachant que 53% des copropriétés de La Courneuve comptent 5 lots ou moins et 74% d'entre elles moins de 10 lots.* » Si le registre d'immatriculation fonctionne bien, ce référencement sera néanmoins rapidement obsolète.

Le passage à l'action pose de nombreuses questions. « *Dans ces petites copropriétés, la plupart des copropriétaires, issus de l'immigration récente, maîtrisent souvent mal la langue française et plus mal encore le fonctionnement des copropriétés et ne sont donc pas autonomes pour gérer l'immeuble ou pour le mettre en gestion* ». Dans un premier temps, le service habitat a souhaité jouer un rôle de conseil et d'orientation mais l'accompagnement doit être mené sur un temps long et implique de trouver un relais auprès des professionnels de la copropriété pour qu'ils interviennent, soit en tant que syndic, soit en assistance à un syndic bénévole.

La communauté d'agglomération Creilloise a mené un travail similaire de repérage. Elle comptabilise 200 copropriétés de moins de 15 lots sur son territoire, parc de logements qui joue une fonction sociale de fait en accueillant une part impor-

tante de ménages modestes avant de pouvoir accéder au parc social. Le service habitat s'est interrogé sur les partenaires à solliciter pour traiter des problématiques rencontrées par ces petites copropriétés.

« *On a essayé d'interpeler les gestionnaires présents sur l'agglomération, en vain. On pensait que l'OPAH – en cours depuis 2013 – pourrait permettre d'informer et mobiliser les copropriétaires en vue de l'obtention de subventions pour les travaux mais les propriétaires n'ont pas saisi l'opportunité de l'OPAH* » explique Morad CHARROUF-VICTOR.

Dès lors, la réflexion s'est orientée sur de nouveaux outils ou leviers à créer pour toucher des publics qui n'ont pas l'habitude de venir vers les institutions, souvent des ménages modestes, issus de l'immigration, confrontés à une double difficulté de compréhension de la langue et de la copropriété. Une première tentative a été lancée grâce à l'organisation d'un forum de la copropriété qui visait à expliquer, sous une forme ludique, le fonctionnement des copropriétés et à sensibiliser les propriétaires aux difficultés qu'ils pouvaient rencontrer au quotidien.

« *Le but était plutôt d'essayer de dédramatiser la complexité de la copropriété* » précise Morad CHARROUF-VICTOR.

« *Cela a été un succès mais on n'a pas forcément touché les petites copropriétés.* » L'expérimentation est reconduite avec la Fondation Abbé Pierre et l'ARC auprès des copropriétés de moins de 10 lots identifiées à Montataire. Pour motiver les occupants, propriétaires comme locataires, à se poser toutes les questions et à échanger sur leurs difficultés quotidiennes et pragmatiques (stationnement, toiture, etc.), une compagnie de théâtre (NA/E) a été sollicitée pour travailler avec les copropriétaires sous la forme de saynètes. L'idée est d'échanger entre copropriétaires, voisins pour essayer de trouver des solutions.

D'autres actions ont été envisagées et/ou sont en cours de réflexion :

- formaliser un partenariat avec plusieurs petites copropriétés pour mutualiser les coûts d'intervention d'un syndic professionnel ;
- recruter un coach syndic pour partager et diffuser la connaissance auprès des copropriétaires, ce qui implique d'identifier des interlocuteurs. « *Lors de l'OPAH, l'opérateur a frappé à toutes les portes des immeubles identifiés pour trouver un référent, quelqu'un qui se pose des questions sur sa copropriété. La deuxième étape consistera à examiner comment formaliser l'accompagnement et le conseil* ».

Cet accompagnement spécifique et expérimental mené en lien avec l'ARC et la FAP implique dans tous les cas un important travail préalable de communication (boîitage et porte-à-porte) pour mobiliser et inciter les copropriétaires à participer. ■

► Morad CHARROUF-VICTOR
Responsable service habitat
CA Creilloise



► Estelle BARON
Directrice opérationnelle
ARC

LA PRISE EN COMPTE DES PETITES COPROPRIÉTÉS PAR L'ARC

Au sein de l'ARC, deux pôles s'intéressent à ces questions :

- un pôle intervention publique en copropriété et en habitat privé qui réfléchit depuis des années, en lien avec les collectivités locales, sur des interventions à inventer et mettre en œuvre en centre-bourg ancien ;
- un pôle syndic bénévole de plus en plus fréquemment interpellé par des propriétaires qui souhaitent devenir syndics bénévoles pour répondre à une absence d'organisation de leur copropriété.

La volonté de remise en fonctionnement de petites copropriétés résulte le plus souvent de **trois types d'événements** :

- Un copropriétaire qui souhaite vendre et pouvoir justifier d'un fonctionnement normal à l'acquéreur ;
- Un jeune acquéreur qui se rend compte de la difficulté à fonctionner dans une copropriété non organisée ;
- Un changement d'équilibre au sein de la copropriété lié à un changement d'occupant qui conduit à remettre en question le fonctionnement établi (avec généralement une facture divisée entre les copropriétaires) ou alors lié à la nécessité de dénouer une situation de blocage qui survient à l'occasion de gros travaux.

Dans tous les cas, ces événements peuvent conduire la copropriété à envisager la remise en place d'un fonctionnement légal, plus formalisé et aussi plus contraignant pour les copropriétaires. L'ARC les reçoit et leur explique l'intérêt de la remise en place d'un fonctionnement légal et les risques encourus par l'absence d'organisation.

Le premier conseil prodigué aux copropriétaires est de **communiquer** en amont au sein de la copropriété.

« *ça ne sert à rien de convoquer une AG pour remettre en place un syndic si les 3 ou 4 copropriétaires ne sont pas informés et associés à la démarche* » souligne Estelle BARON.

Le deuxième volet d'intervention de l'ARC consiste à convoquer une première AG pour désigner un syndic légal (des modèles de convocation d'AG sont fournis) sachant que la loi Macron de 2015 simplifie ce processus en donnant la possibilité à un copropriétaire de convoquer de fait une AG sans recourir à un administrateur provisoire.

« *Cette nouveauté législative nous aide beaucoup dans l'intervention auprès de ces petites copropriétés* ». Un accompagnement plus poussé vers une deuxième AG peut être proposé. ►

- La question de l'accompagnement des collectivités a émergé quant à elle dans les années 2010. Des cahiers des charges d'OPAH intégraient alors cet enjeu d'accompagnement des syndicats bénévoles au sein des petites copropriétés désorganisées. « Face à un propriétaire bailleur majoritaire de fait, on atteint cependant la limite de ce que l'on peut faire. » Pour Estelle BARON, le dispositif d'OPAH n'est pas adapté à la petite taille des copropriétés. Les copropriétaires ne peuvent pas assumer la quote-part qui reste à leur charge étant donné la dimension du programme travaux.

Pour l'ARC, en conclusion, il demeure essentiel de mener une vraie réflexion sur les modes d'intervention auprès de ces copropriétés très petites et les acteurs à mobiliser, notamment du côté des syndicats. Certains, localement, se sont spécialisés sur un type d'accompagnement adapté aux petites copropriétés désorganisées, comme l'association *Relais Habitat* à Saint-Denis par exemple. Mais de façon plus générale, il faudrait essayer de fédérer des syndicats professionnels pour trouver des économies d'échelle au quartier.

« *La question de la mobilisation des copropriétaires est essentielle, il faut qu'ils y trouvent leur intérêt.* » ■

ÉCHANGES

Question

Est-ce que vous constatez un développement de la forme de syndicat coopératif ?

Réponse de l'ARC

Non, pas encore. On n'oriente pas forcément non plus les copropriétaires vers cette forme juridique car ce n'est pas simple à manipuler. On a besoin d'un référent. Par contre, il est vrai qu'il y a une volonté dans les très petites copropriétés de se répartir un peu la gestion, les rôles. Est-ce que ça doit passer par ce modèle de syndicat coopératif un peu allégé ? Une piste intermédiaire est explorée : la cogestion avec le syndic bénévole et le conseil syndical.



◀ Frédérique COMTE
Référente copropriété
BATIGÈRE sarel

TÉMOIGNAGES DE BATIGÈRE SAREL ET DE LA MAISON DU SYNDIC

Frédérique COMTE, référente copropriété à *Batigère Sarel* et Raoul GUINEBERT, directeur général de *La Maison du Syndic* commentent les modalités d'intervention mises en œuvre sur le territoire de Metz pour inciter les petites copropriétés issues majoritairement de la vente *Hlm* à se réorganiser et se structurer juridiquement afin de rétablir une gestion normalisée et professionnalisée.

Batigère Sarel, organisme *Hlm* (ESH) présent sur le territoire de Metz, met en vente, depuis les années 1980, une partie de son patrimoine. Ainsi, 10% des lots gérés par *Batigère* sont soumis au statut de la copropriété en 2016.

Un poste de référent copropriété a été créé en 2015 avec pour première mission de réaliser un audit de ses copropriétés. Tous les services de *Batigère* disposaient d'une partie de l'information mais sans que celles-ci n'aient jamais été recoupées. « *On ne connaissait pas le nombre exact de copropriétés, leur mode de fonctionnement, ni leur répartition géographique, etc.* »

Cet audit a rapidement permis de mettre en avant deux réalités bien distinctes en termes de gestion avec :

- des gros ensembles, au sein desquels *Batigère* était encore présent voire majoritaire et où la gestion était assurée de fait ;
- des petites copropriétés, issues de la vente de petites maisons construites dans les années 1950-1960, totalement laissées à l'abandon en termes de suivi.

Ces petites copropriétés présentaient la particularité d'être occupées par d'anciens locataires *Hlm* peu préparés à devenir copropriétaires.

« *Au sein de ces copropriétés, le premier acquéreur était bien souvent celui qui avait été nommé syndic bénévole. Du jour au lendemain, un locataire devenait successivement copropriétaire et syndic. Mais pour lui rien n'avait changé.* »

Ce fonctionnement de fait ne posait pas de difficultés jusqu'à ce que les copropriétés soient confrontées à la dégradation et à l'usure du bâti.

Dès lors, il est apparu nécessaire de mettre en place une stratégie d'intervention ciblée visant à accompagner ces petites copropriétés en vue de rétablir un fonctionnement normal et de mettre en place une gestion plus professionnalisée.

Il s'est agi dans un premier temps de recenser puis contacter l'ensemble des syndicats bénévoles pour les alerter sur les risques encourus par le syndic bénévole à gérer la copropriété hors

cadre réglementaire.

Ces derniers ont par la suite été informés de la nécessité de convoquer une AG visant à rétablir un mandat en bonne et due forme. Pour cela, Batigère s'est appuyé sur l'article 28 de la loi MACRON. « *Nous avons ensuite entrepris de trouver un syndic professionnel volontaire pour travailler avec nous sur la gestion de ces petites copropriétés : la Maison du Syndic...* »

Créée en septembre 2015, la Maison du Syndic s'est spécialisée dans la gestion professionnelle des petites copropriétés (de 2 à 15 lots) en proposant un forfait tout inclus.

« *Ceci nous évite notamment d'établir des factures à chaque fois que l'on intervient* » précise son directeur. Le tarif proposé s'élève ainsi à 15€ TTC/mois et par lot, tout compris c'est à dire sans aucun contrat ni frais annexe de type frais de timbres et de copies, frais de déplacement, etc.

Pour parvenir à ce tarif attractif, les modalités d'interventions du syndic sont adaptées :

- pas d'assemblée générale après 17h et une durée qui n'excède pas 45 mn ;
- utilisation des dispenses rendues possibles par la loi ALUR s'agissant par exemple de la mise en place du conseil syndical (au moins pour les copropriétés de moins de 10 lots), de l'établissement de comptes séparés et d'un fonds travaux, etc.

« *Le principe est de simplifier au maximum la gestion. On veut une comptabilité juste, avec une AG par an, un immeuble assuré et, quand il y a des travaux, on s'en occupe.* »

Le virage numérique peut également faire partie de la solution grâce à la dématérialisation de la prestation notamment.

La Maison du Syndic gère fin 2016 un portefeuille de près de 3 000 lots. ■



▲ Raoul GUINEBERT
DG
La Maison du syndic



◀ Maître FRÉMEAUX
Notaire

ÉCLAIRAGE D'UN NOTAIRE

Les petites copropriétés constituent un sujet pour les notaires dès lors qu'il y a un projet de vente ou de donation. La loi ALUR a permis de réaménager le texte pour les copropriétés de moins de 10 lots avec notamment :

- un nouveau statut de syndicat coopérateur avec un syndic qui peut être accompagné d'un suppléant ;
- la possibilité de supprimer le conseil syndical.

On peut penser qu'avec le temps et l'immatriculation des copropriétés, on parviendra à une véritable prise de conscience de ces types de fonctionnement possible.

"*Le plus difficile, ce sont les toutes petites copropriétés*". Sur les copropriétés de deux lots par exemple, on est en blocage complet. Pour ces petites copropriétés, on pourrait imaginer par exemple des règles plus souples en matière notamment de convocation des AG. Il faudrait permettre de réaliser des consultations écrites tout en veillant à conserver des traces, c'est à dire un support et un contrôle. A l'ère numérique, cela devrait être possible.

Une autre difficulté concerne les travaux quand personne ne veut décider. Il existe pourtant une règle dans l'indivision qui permet à un indivisaire de pouvoir faire exécuter des travaux à sa charge – il s'agit de travaux de conservation du bien – puis de faire contribuer les autres copropriétaires en justifiant de la qualité indispensable de ces travaux. Ce sont des règles aménagées. Il y a un vrai enjeu au regard par exemple du phénomène de division pavillonnaire en région parisienne.

Il faut réellement permettre aux occupants de gérer ces petites copropriétés par eux-mêmes mais dans un « moule » simplifié.

Les géomètres experts, lors de leur congrès, ont envisagé l'instauration d'une clause de médiation visant à trouver des solutions amiables lorsque les désordres relèvent davantage de la mésentente entre copropriétaires. La médiation constitue une très bonne idée. ■

En savoir plus ? Consulter le recueil des auditions en ligne

ÉCHANGES

Question

Mettre en place des grosses opérations nécessite que les copropriétaires en comprennent les enjeux. Cela implique en préalable de bien connaître la copropriété que l'on souhaite traiter. Il faut ainsi préalablement réaliser une veille sur la copropriété, rencontrer les copropriétaires, comprendre leurs parcours résidentiels et leurs aspirations : veulent-ils ou non partir de la copropriété ? Il faut réaliser de la veille sur les DIA pour savoir qui veut acheter. C'est un préalable nécessaire avant de lancer les opérations programmées. Le coût des honoraires de la Maison du Syndic de 15€/lot laisse rêveur. Localement, on ne dispose pas de tels syndicats qui développent cette vision.

Réponse de la Maison du syndic

Nous nous sommes positionnés après avoir identifié le marché potentiel sur ce segment des petites copropriétés. La géolocalisation (immatriculation) va faire naître des vocations de syndicats qui vont se rendre compte de l'existence de marchés sur certains secteurs. Le profil des acquéreurs incite à normaliser le fonctionnement de ces petites copropriétés car ils sont plus exigeants sur les documents qu'ils vont recevoir.



René BRESSON
Consultant
Cabinet RB CONSEILS

DES MODES DE GESTION ET D'ORGANISATION GÉNÉRATEURS DE COMPLEXITÉ ET DE FRAGILITÉ POUR LES COPROPRIÉTÉS

Dans son exposé, René BRESSON, directeur de *RB Conseil* et membre de l'ACAD, identifie les facteurs de complexité et de fragilité propres à certaines formes d'organisation et de gestion des copropriétés qui se sont développées depuis la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis :

- le syndicat de copropriétaires secondaire,
- l'union des syndicats
- l'association syndicale libre.

A partir d'exemples concrets, il démontre l'inapplicabilité des textes législatifs et les difficultés inhérentes à leur mise en pratique, s'interrogeant sur l'opposabilité des statuts des organisations concernées.

1. Les syndicats de copropriétaires secondaires

Dans les grandes copropriétés composées de plusieurs bâtiments séparés les uns des autres, l'article 27 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 prévoit la possibilité de créer un ou plusieurs syndicats secondaires pour assurer la gestion et l'entretien d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments clairement identifié. Cette réduction de l'échelle d'intervention vise à simplifier la gestion de la copropriété, en l'adaptant aux caractéristiques de chaque bâtiment.

Toutefois, dans la pratique, ce transfert d'objets au syndicat secondaire tend à vider le syndicat principal de sa substance et à le priver de ses moyens d'actions. En effet, il implique une réduction du budget de fonctionnement du syndicat principal. La copropriété Jean Moinon/Sainte-Marthe, située dans le X^e arrondissement de Paris et composée de 15 bâtiments raccordés individuellement aux réseaux publics, illustre ces difficultés :

- l'objet du syndicat principal de cet îlot est limité à l'entretien de la cour commune et de deux porches d'accès ;
- en dépit de la présence de plus de 200 copropriétaires, son maigre budget est écrasé par les frais de gestion de ces espaces ;
- enfin, les situations d'impayés de quote-parts s'enkystent, le syndicat n'étant pas en mesure de supporter les coûts du recouvrement, très supérieurs aux sommes à recouvrer.

Par ailleurs, la loi précise que les immeubles doivent impérati-

vement être séparés les uns des autres (fondations et murs distincts) pour que puisse se créer un syndicat secondaire. Prenant pour exemple la copropriété *l'Arlequin* à Grenoble, René BRESSON observe que de nombreux syndicats secondaires ont cependant été créés en volumes, rendant malaisée la délimitation et la gestion de certaines parties communes (réseaux verticaux et horizontaux) qui n'ont pas été clairement attribuées aux syndicats principal et secondaire lors de la création de ce dernier.

En conclusion, René Bresson se prononce en faveur d'un syndicat unique, avec une gestion des charges au bâtiment, de manière à ce que le syndicat principal dispose d'une masse financière critique suffisante pour assurer la gestion et l'entretien de la copropriété.

2. L'union de syndicats de copropriétaires

Lorsqu'intervient une scission ou que la copropriété est dotée d'un équipement partagé, l'article 29 de la loi de 1965 permet la création d'une union de syndicats. La lecture de cet article fait néanmoins apparaître deux difficultés majeures :

- Alors que l'adhésion à l'union de syndicats est décidée par l'assemblée générale de chaque syndicat à la majorité absolue, la double majorité est requise pour en permettre le retrait ;
- Par ailleurs, l'assemblée générale de l'union de syndicats est constituée par les syndicats des syndicats membres et son président est généralement un syndic.

Cette situation est source d'intérêts contradictoires : l'union de

ÉCHANGES

Question

Dans le cadre d'un POPAC (programme opérationnel préventif d'accompagnement des copropriétés), nous avons été missionnés pour réorganiser deux copropriétés qui partagent une ASL principalement chargée de la gestion d'une chaufferie, de l'éclairage et des espaces verts. Le budget moyen de cette ASL est de 220 K€, et son endettement s'élève à 90K€. Pour y remédier, nous envisageons de supprimer la chaufferie afin de supprimer l'objet de l'ASL. Comment faire ?

syndicats est chargée de gérer et entretenir les éléments d'équipement et les services d'intérêt commun, mais les syndicats ont un mandat simple consistant notamment, en pratique, à limiter les dépenses pour les copropriétaires. En conséquence, les syndicats désignés présidents d'une union de syndicats peinent souvent à emmener leurs confrères à s'engager sur des enjeux transversaux qui ne bénéficient pas directement à leurs mandats respectifs et à mettre en œuvre des travaux importants pour le fonctionnement des équipements gérés par l'union syndicale.

3. L'association syndicale libre

L'objet et les modalités de création et d'organisation des associations syndicales libres (ASL) ont été définis par l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 abrogeant la loi de 1965. Une première difficulté liée à la mise en œuvre de ce texte provient de l'élargissement de l'objet des ASL bien au-delà de l'entretien ou la gestion d'ouvrages communs (voirie et réseaux, chaufferie...): une ASL peut désormais avoir pour objet l'aménagement ou l'entretien des cours d'eau, lacs ou plans d'eau, voies et réseaux divers, ou la mise en valeur des propriétés.

René BRESSON met en évidence l'inapplicabilité de ce texte législatif, dont l'article 4 précise que le président de l'ASL est chargé de tenir à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans son périmètre ainsi que son plan parcellaire. Dans les faits, les présidents d'ASL sont dans l'impossibilité de remplir cette mission, n'étant jamais informés par les notaires (ou les syndicats) des mutations de propriété.

De même, l'article 7 stipule la nécessité d'un « *consentement unanime des propriétaires intéressés, constaté par écrit* » pour former une ASL, jamais obtenu en pratique. A cet égard, la grande majorité des ASL constituées après 2004 se trouvent dans l'illégalité, ce qui met en question l'opposabilité de leurs statuts.

En ce qui concerne les ASL existantes, le délai de deux ans qui leur avait été accordé pour mettre en conformité leurs statuts avec l'ordonnance de 2004 étant dépassé de plus de dix ans, René BRESSON juge qu'elles sont pour beaucoup « *des coquilles vides, sans efficacité* ».

Réponse de René BRESSON

La seule issue est que chacun organise son propre système de chauffage, ce qui représente des coûts très élevés. Nous intervenons en ce moment à Grigny 2, où l'on compte 27 syndicats secondaires et 13 sous-stations de chauffage. Une scission est prévue à l'échelle des syndicats secondaires: des millions d'euros vont être nécessaires afin de dédoubler les branchements d'abonnés et les installations secondaires.

Commentaire de Francis CURA (OZONE):

À Argenteuil (95), suite à un endettement colossal, tous les réseaux ont été individualisés (eau froide, eau chaude, chauffage), pour permettre à terme la dissolution de l'ASL.

Par ailleurs, si la loi définit les ASL comme des personnes morales de droit privé, René BRESSON précise qu'elles sont des associations de biens et non de personnes. Leurs modalités de fonctionnement – et notamment de vote – sont essentiellement définies par les statuts de l'association, dont l'expérience montre qu'ils sont plus ou moins précis et détaillés.

Des situations d'origine complexes

En conclusion, René BRESSON identifie plusieurs situations dans lesquelles les facteurs de complexité sont présents dès l'origine (création de l'ASL ou de l'union de syndicats):

- Lorsque la gestion et l'entretien de certains espaces qui ont vocation à être statutairement dans l'espace public sont rejetés vers la sphère privée, lors de la création de grands ensembles immobiliers (et notamment de ZAC), les ASL se trouvent confrontées à des problématiques de tranquillité résidentielle directement liées à des difficultés d'ordre public ;
- Lorsque des investissements lourds s'avèrent nécessaires, des conflits d'intérêts surviennent systématiquement entre les syndicats et l'ASL ou l'union de syndicats chargés de la gestion de l'espace concerné, contraignant les autorités publiques à mener une action plus dure et plus coûteuse ; ainsi, la requalification de la dalle des *Olympiades* dans le XIII^e arrondissement de Paris a nécessité l'engagement d'une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) ;
- Lorsqu'une ASL ne fonctionne pas, ne remplissant pas sa mission de gestion d'un équipement commun, les statuts de la copropriété s'appliquent par défaut, conduisant à une superposition d'une grande copropriété et de petites copropriétés, avec un parcellaire multiple.

Ces situations complexes apparaissent aujourd'hui relativement inextricables, dans la mesure où les textes législatifs posent deux conditions à la disparition d'une ASL ou d'une union de syndicats :

- La disparition de son objet, à travers la privatisation des équipements communs ou la désignation d'un tiers pour en assurer la gestion ;
- Une décision commune de ses membres – c'est-à-dire de tous les propriétaires des biens concernés – de s'en retirer en renonçant aux services rendus.

René BRESSON conclut son intervention en appelant les syndicats de copropriétaires à « *faire tout bête et simple* » (traduction de la devise anglaise "*keep it stupid and simple*"), en proposant notamment de scinder les grandes copropriétés dans l'idée d'en simplifier et alléger la gestion. ■



◀ Stéphanie JAUBOIS
Chef de projet habitat privé
EPT Plaine Commune

RESTRUCTURER UNE COPROPRIÉTÉ COMPLEXE: EXEMPLE DES COPROPRIÉTÉS QUÉTIGNY À ÉPINAY-SUR-SEINE

Stéphanie JAUBOIS, chef de projet habitat privé à l'EPT Plaine Commune et Francis CURA, directeur d'OZONE et membre de l'ACAD, présentent les enjeux et points d'achoppement du projet de restructuration des copropriétés Quétigny, qui a débuté en 2005 à Épinay-sur-Seine, avant de détailler le nouveau dispositif mis en place récemment dans le cadre du second plan de sauvegarde, dont OZONE est l'opérateur.

Des copropriétés confrontées à des difficultés de gestion et des impayés croissants

Les copropriétés Quétigny sont situées à proximité de la mairie, à l'entrée du centre-ville d'Épinay-sur-Seine, qui se caractérise par un urbanisme de dalle des années 1960-70, qui a fait l'objet d'un important projet de rénovation à partir des années 2000.

Cet ensemble se compose de trois immeubles, qui comptent chacun entre 153 et 164 logements, et d'une dalle d'environ 7000 m² surplombant un parking de 563 places sur deux niveaux. Chaque bâtiment constitue une copropriété.

À l'origine, la gestion de cette dalle privée à usage public, alors entourée de bureaux (aujourd'hui démolis), avait été confiée à une association syndicale libre (ASL).

Suite à la dissolution de cette ASL, une union de syndicats de copropriétaires (USC) couvrant tout le périmètre des 3 copropriétés a été créée en 2001 pour assurer, par délégation, la gestion des espaces extérieurs (espaces verts, cheminements...), des équipements, de la dalle et du parking, communs aux syndicats de copropriétaires de Quétigny, avec un budget de

fonctionnement de 500 000 euros. Chacun des trois syndicats est représenté au sein des institutions de l'USC (assemblée générale, comité de gestion), assisté par le conseil syndical, une copropriété étant par ailleurs sous administration judiciaire.

Le parking de 563 places constituait la source de nombreux dysfonctionnements (relégation, trafics...). Les copropriétaires participant à hauteur de 4,5 € par place et par mois, l'union de syndicats

disposait d'un budget de seulement 36 000 € dédié à l'entretien de cet équipement. Ceci explique le faible niveau d'entretien de cet équipement, l'endettement chronique de l'union et des problématiques d'insécurité croissantes et non maîtrisées.

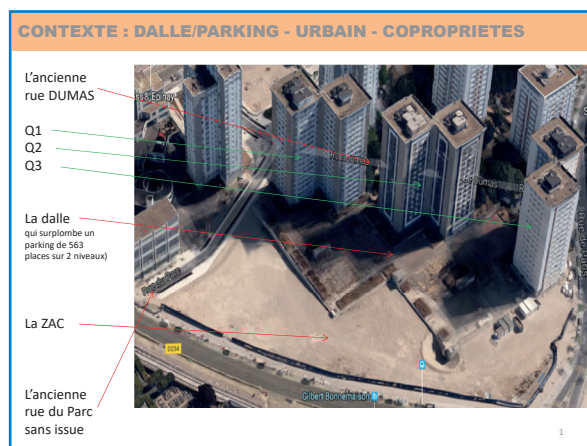
Deux dispositifs publics imbriqués, impliquant une pluralité d'acteurs

La situation financière de l'USC se dégradant progressivement, en raison du niveau croissant des impayés et de l'endettement des syndicats de copropriétaires, les trois copropriétés Quétigny et l'USC ont été intégrées dans le périmètre du projet de rénovation urbaine (PRU) du centre-ville d'Épinay-sur-Seine en 2005.

Ce projet comprenait la réhabilitation des logements sociaux et de 10 copropriétés : 7 ensembles ont bénéficié d'une OPAH-Copro, tandis que les trois copropriétés Quétigny ont été fléchées vers un plan de Sauvegarde qui prévoyait notamment la réfection des toitures-terrasses (travaux d'étanchéité), le ravalement des façades avec isolation thermique par l'extérieur,

le remplacement des fenêtres privées, et la mise aux normes des ascenseurs. La requalification du parking et de la dalle et le désenclavement de la copropriété Quétigny (avec la création d'une nouvelle rue Dumas) ont été inscrits dans le PRU, en articulation avec le plan de sauvegarde.

Malgré d'importantes réalisations, la réhabilitation de l'ensemble Quétigny n'était pas achevée à l'issue du premier PRU.



Le projet s'est heurté à plusieurs difficultés, au premier rang desquelles l'imbrication des dispositifs publics de traitement des copropriétés et de leurs abords (plan de sauvegarde et projet de rénovation urbaine), impliquant :

- Une pluralité d'acteurs avec leurs règlements et modes de financement propres, sources de confusion des interventions ;

- Une multiplicité des acteurs rendant complexe la prise de décision ;
- Des calendriers différents et une faible optimisation des délais ;
- Une faible mobilisation des copropriétaires.

« On a fait le choix d'un dispositif incitatif, en laissant la main aux principaux protagonistes, les syndicats de copropriétaires et l'union des syndicats, en les accompagnant. Le pilotage opérationnel du dispositif est collégial, associant les trois syndicats et l'union. »

Un dispositif innovant et adapté aux enjeux de restructuration du site

L'expérience de ce premier montage a conduit à la mise en place en 2015 d'un dispositif d'intervention innovant et mieux adapté aux enjeux du site, dans la perspective du second plan de sauvegarde.

En premier lieu, ce nouveau dispositif intègre les deux dimensions du projet (habitat et rénovation urbaine) et l'ensemble des volets à traiter sur le site (restructuration des logements, réhabilitation technique des immeubles, traitement du parking et de la dalle, remembrement des domanialités, amélioration de la gestion des copropriétés...).

S'y ajoutent deux dimensions peu fréquentes dans ce type d'intervention publique :

- Des actions de développement social urbain pour renforcer le lien social, à travers l'organisation d'événements participatifs ;
- Et un volet sécurité, prévention.

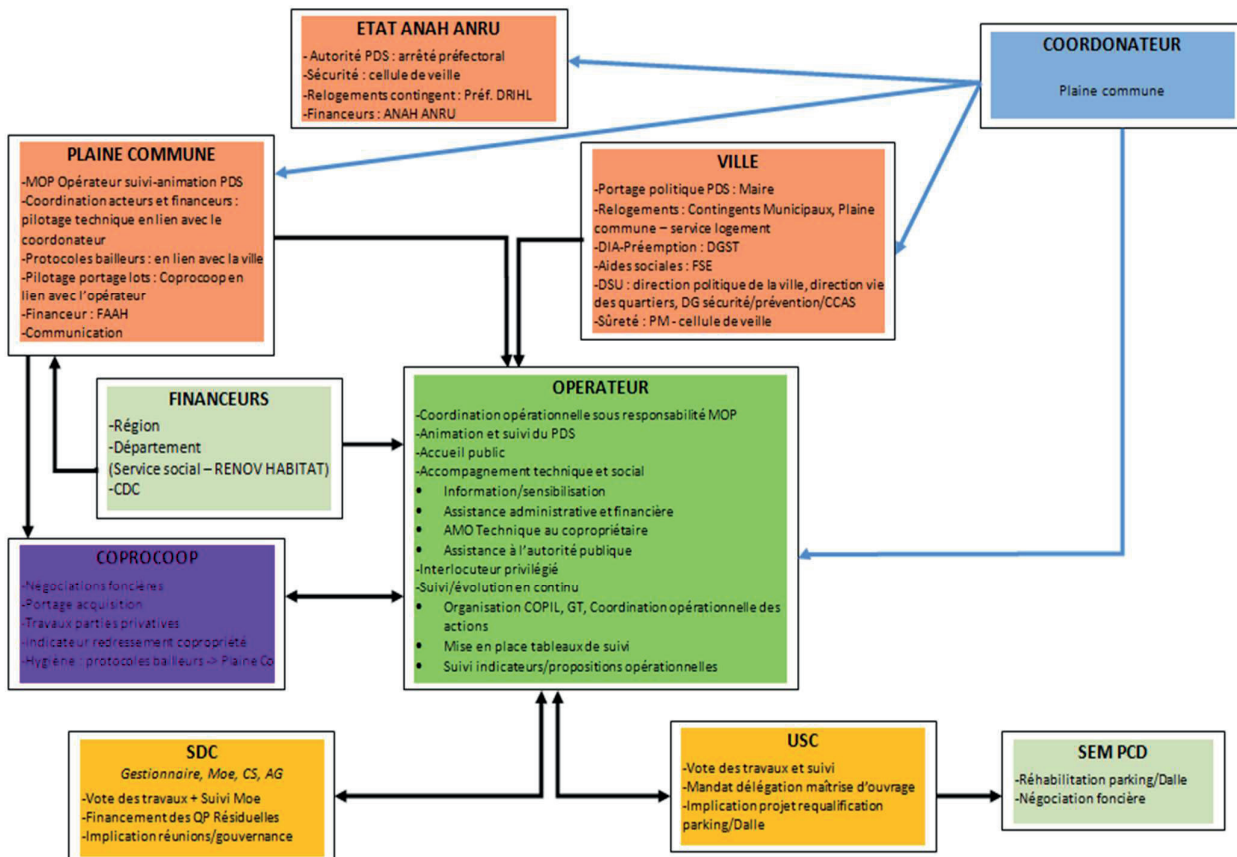
Une seconde particularité réside dans le choix d'un pilotage opérationnel collégial, permettant d'accroître la mobilisation de l'union des syndicats et des trois syndicats de copropriétaires.

Afin de renforcer la lisibilité et l'efficacité de ce second plan de sauvegarde, ont été mis en place un portage politique, confié à la ville d'Épinay-sur-Seine, ainsi qu'une maîtrise d'ouvrage publique unique assurée par la communauté d'agglomération de *Plaine Commune*.

Deux aspects du projet sont toutefois confiés en maîtrise d'ouvrage déléguée à l'USC, dont la dissolution est programmée à l'issue du projet :

- la résidentialisation de chaque copropriété du côté de la dalle (le côté rue ayant été traité dans le cadre du premier PDS) ;
- le retraitement de l'ensemble des accès (rez-de-chaussée des tours, accès à la dalle et au parking), en parallèle du traitement de la dalle et du parking.

La mise en place de ce dispositif innovant en matière d'intervention publique sur un ensemble en copropriété a rencontré de nombreux aléas financiers et techniques, nécessitant de nombreuses études et le recours à la SEM locale, intervenant en assistance à maîtrise d'ouvrage de l'union de syndicats pour la négociation foncière avec les syndicats de copropriétaires, afin de permettre la restructuration/réhabilitation du parking. ▶



◀ Schéma d'organisation du nouveau plan de sauvegarde à Quétigny en 2015

4

COPROPRIÉTÉS COMPLEXES// RETOUR D'EXPÉRIENCE



Francis CURA
Gérant
OZONE

- En effet, le site de *Quétigny* cumule deux sources de complexités majeures en matière de restructuration de copropriétés :
- l'allongement des délais en raison de la présence d'une union de syndicats (un vote majoritaire de l'assemblée de chacun des syndicats étant systématiquement requis pour mandater l'USC, dans le cadre du pilotage collégial du projet)
 - et la gestion collective du parking, dont le foncier est partagé entre les trois copropriétés.

Dans ces conditions, la restructuration du parking, qui implique la suppression de 17 places et le déplacement de 80 autres de manière à redessiner les voies d'accès et de circulation, a donné lieu à de longues négociations avec chacun des trois syndicats. Par ailleurs, pour faire face à la forte progression du budget de fonctionnement du parking après sa réouverture, les syndicats de copropriétaires ont été appelés à provisionner à hauteur de 100 k€, qui nécessite un assainissement de leur gestion et de leur comptabilité.

À partir de cette expérimentation en cours à Épinay-sur-Seine, les intervenants soulignent l'intérêt de concevoir des cadres opérationnels flexibles et adaptables aux réalités du site à restructurer et aux aléas du projet. Ils insistent sur le défi de la mobilisation des copropriétaires en phase opérationnelle, au-delà de la représentation des syndicats et de l'USC dans les instances de pilotage.

Francis CURA conclut en citant A. GRAMSCI : "*Mieux vaut croire à l'optimisme de la volonté qu'au pessimisme de l'intelligence*". ■

ÉCHANGES

Question

L'entretien de la dalle restera-t-il du ressort des copropriétaires ?

Réponse de Francis CURA

En effet, chaque syndicat de copropriétaires aura la charge de sa partie de parking et de dalle, et devra reprendre des contrats pour gérer les équipements liés à la résidentialisation (interphones...).

Commentaire de l'Anah

Dans ce type d'opérations, c'est du cas par cas.

À Argenteuil (95), par exemple, la situation est différente : à l'issue du projet, la gestion de la dalle est reprise par la collectivité, arguant du caractère public de son usage.

Par ailleurs, l'Anah finance des études juridiques et techniques qui permettent aux porteurs de projet de s'adjoindre des compétences spécifiques, pour traiter ces copropriétés complexes.

Enfin, l'exemple de la copropriété *Quétigny* a l'intérêt d'intégrer le volet urbain, trop souvent oublié des projets de restructuration des copropriétés, alors que la gestion des grands espaces (comme les dalles) représente un coût énorme et constitue un enjeu majeur en termes de vivre ensemble.



APPORTS DU NUMÉRIQUE DANS LA GESTION QUOTIDIENNE DES COPROPRIÉTÉS

En clôture du colloque, la table ronde, consacrée aux apports du numérique dans le fonctionnement quotidien des copropriétés, a réuni :

- Nicolas FAUSSURIER, directeur de l'intégration digitale au sein du groupe ORALIA ;
- Philippe JOUBERT, co-fondateur et président de la *start-up* *Chouette Copro* ;
- André MAY, co-fondateur et président de *CityLity*.

ORALIA: sur la voie de la digitalisation

Spécialisé dans la gestion, la location et la vente de biens immobiliers, ORALIA regroupe 30 agences et cabinets en France, qui gèrent un portefeuille de 140 000 lots environ.

Le groupe ORALIA s'est engagé il y a plusieurs années déjà sur le chemin de la digitalisation des documents de copropriété et des échanges avec les copropriétaires. Cette démarche reflète l'évolution des modes de communication constatée par les syndicats car 60% de la relation client passe désormais par les canaux digitaux. Elle est également guidée par la volonté du groupe de réduire son empreinte écologique (consommation de papier pour les convocations aux assemblées générales et les documents annexes). Enfin, l'envoi des documents de copropriété par voie électronique permet de réduire les coûts associés pour les copropriétaires, qui ne sont en outre plus contraints de se déplacer au bureau de poste pour réceptionner leurs courriers recommandés.

ORALIA a ainsi été le premier groupe à mettre en place le paiement en ligne, sans surcoût, en 2009. Si cette expérience n'a pas rencontré le succès escompté (seulement 5% des clients l'utilisent en 2016), la digitalisation des échanges avec les copropriétaires est en revanche plus concluante. En effet, fin 2016, environ 50% des appels de fonds sont envoyés par voie électronique. Par ailleurs, ORALIA a fait appel à une société spécialisée pour améliorer son coupon chèque, aujourd'hui doté d'un code barre, de manière à faciliter leur traitement par les services comptables, dont la charge de travail a cru sensiblement suite à la suppression du compte unique par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Depuis la publication du décret du 21 octobre 2015 relatif à la dématérialisation des notifications et des mises en demeure



▲ Participants à la table ronde consacrée au numérique

concernant les immeubles soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis, ORALIA propose à ses clients d'opter pour la convocation électronique. L'envoi est sécurisé, avec preuve d'envoi, traçabilité et accusé de réception. Le document est lisible quels que soient le support et le format. À fin 2016, 10 % des clients ont adhéré à la démarche. Les premiers bilans indiquent que le nombre de pages imprimées est passé de cent (dans le cas d'un envoi papier pris en charge par ORALIA) à une dizaine. Lorsque la convocation est digitalisée, les copropriétaires impriment eux-mêmes les documents qui leur sont utiles.

Par ailleurs, le groupe déploie une nouvelle interface pour son site, offrant de nouvelles fonctionnalités. Ainsi, à partir de leur espace client, les copropriétaires pourront dès 2017 :

- consulter l'historique complet des documents relatifs à la vie de la copropriété (assemblées générales, conseil syndical, banque, circulaires, rapports de visite, documents comptables...) et télécharger gratuitement les documents dont ils ont besoin, alors que leur impression et leur envoi sont aujourd'hui facturés par le syndic ;
- suivre leur compte personnel ainsi que la comptabilité de leur immeuble au jour le jour : l'ensemble des dépenses y est répertorié et classé par poste budgétaire et les factures correspondantes sont téléchargeables ;
- signaler rapidement un dysfonctionnement au syndic et suivre les interventions programmées pour y remédier. La boîte de dialogue propose une trentaine de catégories d'informations ou de signalements-types, inspirés des messages reçus régulièrement par le syndic, qui



▲ Nicolas FAUSSURIER
 Directeur de l'intégration digitale
 Groupe ORALIA



◀ Philippe JOUBERT
Co-fondateur
ChouetteCopro

- permettront aux copropriétaires d'améliorer les délais de traitement de leur réclamation en adressant leur message directement au bon interlocuteur (gestionnaire, comptable, responsable contentieux, responsable travaux...);
- connaître les signalements et interventions en cours sur leur immeuble, répertoriés sur la page d'accueil de l'interface ainsi que dans l'outil calendrier, qui permet en outre de visualiser tous les temps forts de la copropriété (réunions du conseil syndical, assemblée générale, etc.);
 - participer à des discussions sur la vie de l'immeuble (sujet des assemblées générales, utilisation du budget, etc.);
 - préparer enfin la réalisation de travaux, grâce à une calculatrice et un outil de recherche d'artisans.

ORALIA constate que 40% de ses clients visitent leur compte personnel à partir d'un téléphone ou d'un appareil numérique portable. C'est la raison pour laquelle une version mobile de cette nouvelle interface devrait être disponible en 2017.

ChouetteCopro: mettre en relation tous les acteurs de la copropriété pour améliorer la gestion des incidents techniques

Philippe JOUBERT a créé la *start-up* ChouetteCopro en 2015, mû par la volonté d'accélérer la résolution des incidents techniques en mettant en relation l'ensemble des acteurs de la copropriété: occupants (qu'ils soient propriétaires ou locataires), gestionnaires et prestataires.

La plateforme développée par ChouetteCopro vise à faciliter et développer la communication entre ces trois parties prenantes de manière à « *casser la chaîne d'insatisfaction* » qui caractérise l'entretien des parties communes d'un immeuble en copropriété :

- souvent, les occupants sont démunis lorsqu'il s'agit de signaler un dysfonctionnement, ne parvenant pas à identifier et/ou à joindre l'interlocuteur pertinent ;
- de leur côté, les gestionnaires sont débordés par le travail de coordination ;
- enfin, les prestataires techniques se plaignent d'être prévenus tardivement des dysfonctionnements, et ne rendent généralement compte de leur intervention aux occupants et au gestionnaire qu'au moment de la facturation.

La plateforme collaborative de gestion d'incidents techniques ChouetteCopro permet donc :

- aux occupants de signaler rapidement un incident et d'être informés de sa prise en charge ;
- au gestionnaire de gagner en productivité (en réduisant le nombre d'appels et de mails entrants et sortants) et d'améliorer la satisfaction de ses clients ;
- aux prestataires de mieux planifier leurs interventions et de renforcer leur visibilité commerciale.

Le coût annuel du service varie entre 2 et 7 euros par lot, en fonction du volume de lots concerné. Fin 2016, près de 300 immeubles de 4 à 120 lots, principalement situés en région parisienne (banlieue et Paris *intra-muros*), sont connectés à la

plateforme. Parmi ses clients, ChouetteCopro compte des syndicats, des promoteurs et des bailleurs sociaux.

Lorsqu'un immeuble adhère au service (par le biais du syndic de copropriété ou du conseil syndical), l'inscription de ses occupants sur la plateforme n'est pas automatique.

« *Il s'agit d'une démarche active* », souligne Philippe JOUBERT. Des affiches posées dans les halls des immeubles leur indiquent la procédure à suivre ainsi que le code de leur immeuble. La *start-up* réalise également des campagnes de *mailing* aux propriétaires bailleurs ou investisseurs locatifs, appelés à relayer l'information à leurs locataires. Le service est globalement apprécié. « *On a des taux d'inscription qui varient de 20 à 80%. Les occupants jouent le jeu, en général* ». Sur plusieurs sites, les gardiens aussi se sont rapidement appropriés l'outil car il leur permet de rationaliser leurs interventions et d'améliorer leur image auprès des occupants.

Au final, ChouetteCopro contribue à une réduction des charges annuelles qui pèsent sur les copropriétaires, grâce à une amélioration de l'entretien des parties communes. Son co-fondateur y voit également un outil favorisant des comportements vertueux et solidaires, à travers l'implication des occupants dans la gestion de leur immeuble et la diffusion de bonnes pratiques. « *On voit plein de belles histoires. Avec ChouetteCopro, on crée du sens.* »

CityLily: « Un immeuble est mieux géré lorsque les gens se connaissent »

Partant du constat que les utilisateurs de *smartphones* ne téléchargent qu'un nombre réduit d'applications, André MAY a créé en 2014 la société CityLily (contraction de SmartCity et simplicity), en vue de développer une application unique permettant de signaler un incident au gestionnaire concerné (collectivité, bailleur, syndic...), quel que soit l'espace dans lequel on se trouve (logement, immeuble, rue, espaces publics). Un déploiement de l'application est prévu pour les gestionnaires de bâtiments tertiaires (gares, universités ou encore centres commerciaux).

La géolocalisation facilite la réalisation d'un signalement, qui doit pouvoir s'effectuer en moins d'une minute. L'ensemble des utilisateurs qui partagent l'espace concerné (immeuble ou quartier) sont informés des signalements réalisés et peuvent confirmer l'incident, le cas échéant. Le nombre d'appels ou de mails reçus par le gestionnaire pour un même problème en est réduit, lui permettant de dégager du temps pour coord-

5

APPORTS DU NUMÉRIQUE// DEUX APPLIS



◀ André MAY
Directeur
CityLity

- ▶ donner l'intervention des prestataires et répondre à ses clients. André MAY résume ainsi l'ambition de CityLity: « *Il s'agit de permettre à tous de vivre mieux ensemble en réduisant les antagonismes.* »

Le coût annuel du service proposé par CityLity s'élève à :

- 1 € par lot pour les gestionnaires de plus de 50 000 lots ;
- 4 € par lot pour les promoteurs ;
- entre 30 et 60 centimes par habitant pour les collectivités.

D'ici à juin 2017, CityLity devrait équiper 150 000 lots sur différents territoires (Lyon, Nantes...). Le service séduit jusqu'au Grand Duché du Luxembourg, qui envisage de le proposer sur les 105 villes de son territoire. ■

ÉCHANGES

Question

Les modalités définies par la loi pour l'envoi des convocations aux assemblées générales par voie électronique semblent complexes et allongent le processus d'information des copropriétaires. Qu'en est-il chez Oralia ?

Réponse de Nicolas FAUSSURIER

Chez ORALIA, nous procédons à l'envoi 35 jours avant la date de l'assemblée générale. Le délai de rétractation dépend du prestataire. Il est précisé dans les conditions générales que le copropriétaire doit accepter lorsqu'il se prononce en faveur de l'envoi sa convocation par voie électronique. Dès lors qu'il a accepté le principe de la convocation électronique, il recevra également le procès-verbal de l'assemblée générale concernée par voie électronique.

Question

La digitalisation est-elle adaptée aux copropriétés en difficulté ? Quelle proportion représentent-elles dans votre portefeuille ?

Réponse de Nicolas FAUSSURIER

Les copropriétés en difficulté ne constituent pas un cœur de cible spécifique de notre activité. Néanmoins, un des cabinets du groupe à Paris est spécialisé sur ce segment. Le digital est bénéfique quel que soit le type d'ensembles immobiliers. Il améliore notre réactivité et nous permet de disposer de davantage de temps pour intervenir auprès des ensembles en difficulté.

Question

Ces plateformes, ces applications sont-elles accessibles aussi bien aux locataires qu'aux propriétaires ?

Réponses

- L'application CityLity est destinée aux locataires et aux copropriétaires, mais elle permet aux propriétaires bailleurs de suivre l'actualité de leurs biens. En outre, les syndicats ont la possibilité de communiquer directement et exclusivement avec les copropriétaires.
- La plateforme ChouetteCopro s'adresse avant tout aux occupants d'un même immeuble. Néanmoins, les locataires s'inscrivent le plus souvent après avoir reçu un mail de leur propriétaire bailleur.
- Sur le site d'ORALIA, propriétaires et locataires disposent d'un espace client personnel mais le contenu et les fonctions disponibles diffèrent selon le statut.

Autres commentaires

- Ces outils numériques sont intéressants, mais ils ne pourront jamais complètement remplacer les vecteurs d'information et de communication plus classiques, une partie significative de la population n'ayant toujours pas accès à Internet.
- Un smartphone est plus facile d'utilisation qu'un ordinateur. Dans nos missions d'opérateur, nous sommes confrontés à la difficulté de mettre en place des réseaux d'informations efficaces. Il nous faut imaginer des supports adaptés, par exemple des affiches multilingues. Sur certains territoires, une plateforme serait très utile pour communiquer et informer.
- En effet, le taux de pénétration du smartphone est identique quelle que soit la classe socioprofessionnelle, seule la qualité varie. Les fournisseurs de téléphonie mobile proposent désormais des offres très compétitives.
- On estime que 15 % de la population n'a pas accès au numérique. Pour ces personnes, et plus globalement, le recours aux SMS fonctionne bien.



Ressources :

consulter le [recueil](#) des auditions 2016 concernant le fonctionnement, l'organisation, la gestion des copropriétés fragiles sur www.forumhabitatprivé.org



© Forum des politiques de l'habitat privé 2017
 Une production du *Groupe de Travail Copropriétés*
 (Copilotes du groupe : Soraya DAOU et Nicolas CLÉMENT)
 Rédaction : FORS-RS
 Conception et direction : Véronique GUILLAUMIN



Forum des Politiques de l'habitat privé,
 un collectif de 16 membres

www.forumhabitatprive.org