ACAD – GHP copropriété

AG Travaux et contestations

V2 : Sept. 2022

**Problématique**:

Le processus de prise de décision dans un projet de travaux en copropriété, notamment de rénovation énergétique, est complexe car il nécessite qu’un groupe de propriétaires aux intérêts et stratégies patrimoniales divergents, prenne à un instant T une décision.

De plus, la loi de 1965 malgré ses évolutions récentes protège les intérêts du copropriétaire face à ceux du syndicat des copropriétaires. A titre d’exemple, citons le fait qu’un copropriétaire absent et non représenté, puisse encore aujourd’hui contester une décision prise en son absence. De ce fait, il a la capacité à empêcher à prendre la décision faute d’atteindre la majorité requise mais aussi d’empêcher la mise en œuvre de la décision prise en la contestant.

De plus, les modalités et délais de prise de décisions en Assemblée Générale rendent le montage encore plus complexe dans le contexte inflationniste actuel.

**Enjeux**: Le parc en copropriété représente près de 30% du parc de logements en France et une grande partie de ce parc présente des signes de fragilités et abrite de nombreuses situations de précarité énergétique. Assouplir les modalités et sécuriser les processus de décisions représentent des enjeux forts face à la volonté de « massification » de la rénovation énergétique.

Les conséquences liées à une contestation de décision d’AG sont nombreuses :

* Insécurité liée à une décision prise à une majorité erronée par exemple
* Insécurité temporaire liée au délai de contestation
* Risque d’augmentation des prix et donc de remise en cause de l’équilibre financier de l’opération
  + Risque de changement des règles de financement et de modification du plan de financement…
  + Risque de refus des travaux lors du second passage
* Nécessité de nouveau vote et d’une nouvelle AG qui a un coût : qui prend en charge ?
* Coût de procédures si contestation judiciaire sans nouvelle AG
* Risque global d’abandon du projet, selon la nature de la contestation. Si on représente le projet, c’est que l’erreur a pu être réparée
* (à compléter en GHP)…

**Réflexion sur une orientation stratégique de sensibilisation des acteurs à cette question :**

Si l’assouplissement des modalités de prise de décision dépend du pouvoir régalien, la sécurité des décisions liées aux travaux, essentielle dans la réussite des projets de requalification bâtie, dépend des syndics et de leur AMO => travailler dans 2 directions : les Ministères et les syndics et organismes certificateurs (QualiSR, Cerqual,…)

**Pistes de préconisations : contrôler l’accès à l’information des copropriétaires**

1. Vers l’Etat et ses organismes
   1. : Ministère de la Justice :

* Améliorer la Loi de 1965 en termes d’information des copropriétaires en cas de vote des travaux (nature des documents joints à la convocation, …)
* Modifier le régime de la copropriété (cf ; proposition de Copro +)
  + Modifier les règles de majorité en AG afin de minimiser les conséquences de l’absentéisme : au vu de l’évolution légale des différents moyens (expliquer…) de participation aux AG, ne pourrait-on pas considérer l’absent comme « ayant voté pour » ? Cela présenterait un double avantage : simplifier les prises de décisions et éviter le risque de contentieux liés à l’absentéisme
  + Instaurer un seuil minimum en deçà duquel une contestation de décision d’AG ne serait pas recevable
  1. : Anah : Faire prendre en compte les frais éventuels liés à la contestation dans le cadre de l’aide à la gestion (Avocat, nouvelle convocation d’AG…)

Travailler en amont avec le syndicat pour assainir la gestion et préparer les copropriétaires à élaborer un programme de travaux (ex par un retour au POPAC pendant 3  ans permettant de construire un projet)

1. Vers les acteurs privés

Pour éviter un développement trop important de contestations de décisions d’AG qui pourraient être liées à la massification de la rénovation énergétique des copropriétés, il conviendrait de travailler avec la FNAIM, UNIS, QUALISR, CERQUAL, ANGC … sur deux thématiques :

* Faire remonter des informations sur les contestations
* Participer à des formations à la maitrise d’ouvrage vis à vis des syndics, voire des AMO et des opérateurs
* Faire en sorte de « déminer » le terrain en amont afin d’éviter des contestations de travaux votés en AG