

Le 12 février dernier un colloque a été organisé par le Conseil Général de l'Essonne sur les copropriétés en difficulté.

M. Duchemin, directeur de l'ADIL 91 a rappelé les critères pour déclarer une copropriété en difficulté selon la loi SRU : avoir entre autre au moins 25 % d'impayés par rapport au budget prévisionnel. Outre le syndic, un collectif d'au moins 15 % des copropriétaires peut en faire la demande.

Me Tulier, administratrice judiciaire a expliqué son rôle en rappelant que le législateur lui donne un pouvoir de gestion bien plus large que celui d'un syndic, ce qui permet de prendre immédiatement les décisions urgentes nécessaires à la survie de la copropriété. Elle fait toutefois remarquer que le rôle de l'administrateur comporte un risque de dérive et que la fonction nécessite beaucoup de doigté et d'honnêteté. En règle général ses honoraires sont payés par la copropriété sur la base des honoraires d'un syndic, plus environ 20 % mais que souvent des subventions sont accordés par les Conseils Généraux selon les départements.

Pour l'ANCC, a été développé le thème suivant " le rôle préventif du conseil syndical et du syndic". Dans un premier temps il a été rappelé quels étaient les intervenants dans une copropriété : des copropriétaires bailleurs, des copropriétaires résidents et bien sûr des locataires. On peut estimer que le syndicat de copropriété est un groupe faiblement lié dont les membres sont néanmoins interdépendants. Puis, ont été évoquées les situations pouvant amener une copropriété à être en difficulté :

- les difficultés économiques (précarisation de situations individuelles, chômage, divorce, immigration, difficulté d'accéder au logement social, bailleurs aux ressources modestes ou bailleurs dont le locataire est devenu insolvable pour les raisons décrites ci-avant).
- le manque de connaissance de ce qu'implique le fait d'être copropriétaire tant sur l'aspect gestion collective que sur les charges induites qui seront exigibles et auxquelles par principe le copropriétaire en tant qu'individu ne peut échapper.
- le rôle du syndic qui trop souvent est loin d'être à la hauteur. Au lieu d'être le partenaire du syndicat il est perçu par les copropriétaires comme un prédateur (ce qui est parfois justifié) dont hélas on ne peut se passer.

Quel doit être le rôle du conseil syndical :

Une copropriété qui fonctionne bien, c'est d'abord un état d'esprit basé sur le relationnel et ensuite sur la complémentarité des compétences entre les différents acteurs :

- un Conseil syndical-motivé qui se répartit les tâches et se réunit régulièrement,
- un bon syndic qu'il soit professionnel, bénévole ou président-syndic compétent et rigoureux, disponible et réactif, partenaire du Conseil syndical,
- des copropriétaires bailleurs, résidents ou locataires impliqués dans le fonctionnement et la vie de l'immeuble informés régulièrement (bulletin trimestriel, site Internet...)
- des actions festives et conviviales, type "immeuble en fête" par exemple.

Une copropriété qui fonctionne bien c'est ensuite une vision de l'état réel du bâti et une prévision à moyen et même long terme des travaux à réaliser avec un plan de financement préventif par un lissage des appels de fonds sur des périodes de 3 à 10 ans.

Il y aurait nécessité de revoir certaines parties de la loi : la création de structures locales d'aide en particulier au profit des petites copropriétés, une forme de prud'homie spécialisée, faciliter la constitution de fonds pour de futurs travaux (statut des sommes placées, fiscalité, placement).

La seconde partie du colloque a été consacrée à la gestion de copropriétés en difficulté et à une opération de réhabilitation.

M. Lebouil de l'AGCOP, association qui assume les fonctions de syndic "de redressement" ou syndic "social" principalement sur Paris et la petite couronne. Elle est soutenue par le Pact Arim de Paris et gère 92 copropriétés soit environ 3500 lots.

M. Lietar de la ville d'Evry assisté de Mme Pailleux du Pact Arim 91 présentent la grosse opération de réhabilitation du quartier des Pyramides comprenant 15 copropriétés avec un plan de financement de 45 % de l'Anah, 18 % du département, 14 % de la région et 23 % par les copropriétaires. Dans certains cas individuels, la coopérative HLM de l'IDF a assuré un portage¹ à titre provisoire. La situation particulière de Grigny II a aussi été évoquée.

¹ opération qui consiste à racheter un ou des lots aux copropriétaires très endettés dans des conditions leur permettant de récupérer le maximum de la valeur du bien pour ensuite la revendre après avoir conforté sa valeur (en général après une opération de réhabilitation).