

ORHL - ATELIER

« COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉS »

PARTICIPANTS (32)

TABOUROT Denis
BEKHALED Najima
PERROT Dominique
RUEL Valérie
BUISINE Olivier
COLOMBET Salomé

ADIL 42
ADIL Rhône Métropole Lyon
ADIL Rhône Métropole Lyon
ADIL Rhône Métropole Lyon
BUISINE SARL
Communauté d'agglomération
Villefranche Beaujolais Saône
DDCS 69
DDT / SHRU / AHP
DDT 26
DDT 26 - Anah
DDT 74
DDT de la Loire
DREAL /HCV
DREAL / HCV
DREAL / HCV
Equipe projet ORU Bron Terraillon
FNAIM Rhône et région
GPV Vaulx en Velin
Métropole de Lyon DHL
PACT 38 / SOLIHA
PACT ARIM 69 / SOLIHA
PACT ARIM 69 / SOLIHA
Procivis Rhône
Régie Pautet
Saint-Etienne Métropole
SEDL
UNPI 69

PEREZ David
MARTINEZ Estelle
HURET Julie
BILLIOTTE David Albert
SAUVIGNET Aurélie
LE FLOCH Marianne

URBANIS
URBANIS
URBANIS
Ville de Grenoble
Ville de Lyon - mission Duchère
Ville de Meyzieu

MICHEL Jérôme
BONNEFOY Margaret
CANO Pierre-Emmanuel
BROUT Martine
FAVRE-LORRAINE Anne-Marie
GONZALEZ Ludovic
DEVAUX Alain
DUPLAIN Maxime
BARRIER Stéphane
DAVIGNON Claire
PANCRAZIO Pascal
WEST Gwendolyn
TURSIC Vanessa
BARBERYE Sophie
MONTEIL Julien
ARNAUD Emmanuel
AUGERD Emmanuel
PAUTET Olivier
POLIZZI Véronique
MÉNARD Hervé
DESESTRET Catherine

Animation
Myriam GERMAIN, PACT ARIM du Rhône / SOLIHA

Organisation
Maxime DUPLAIN, DREAL
Sylvie MAITREJEAN, DREAL



Objectif de la matinée

Le thème principal de la matinée du 26 juin 2015 est "**la gestion des copropriétés un an après la loi ALUR**", à travers la présentation des pratiques de plusieurs acteurs.

Le dossier contenant les présentations des intervenants est téléchargeable sur le site de l'ORHL, www.orhl.org, dans la rubrique « atelier copropriétés en difficulté ».

Pour toute question, le correspondant DREAL de l'ORHL est Maxime Duplain : maxime.duplain@developpement-durable.gouv.fr

Il est rappelé que l'ORHL diffuse des Newsletters, dont au moins une par an sur le thème des copropriétés ; la dernière est parue le 10/06/2015 (lettre n°6) : elle est disponible sur le site internet.

Actualités

Conseil d'administration de l'Anah du 10 juin 2015 : dotation complémentaire

Le conseil d'administration de l'Anah a décidé d'une dotation complémentaire de 62 M€ en 2015 (34 M€ Anah + 28 M€ Fart) et de sa répartition entre les régions, portant l'objectif à 50 000 logements rénovés grâce au programme Habiter mieux de lutte contre la précarité énergétique.

Rhône-Alpes devrait ainsi au final bénéficier en 2015 de 44,526M€ de l'Anah (+ 2,826 M€ p/r à la dotation initiale) et 12,275M€ pour le Fart (+ 2,275 M€ p/r à la dotation initiale), avec un objectif complémentaire de 449 PO énergie. Le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement répartira ces dotations complémentaires selon les mêmes clés que celles utilisées pour la répartition de la dotation initiale.

Partenariat entre l'Anah et l'ANRU dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)

L'Anah et l'ANRU ont signé le 4 mai 2015 une convention de partenariat, qui fixe les principes et les objectifs de la coopération entre les deux agences dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain. Elle vise notamment au partage de connaissances de la situation des quartiers concernés, à l'amélioration de la lisibilité des complémentarités des actions de l'Anah et de l'ANRU sur ces territoires, et à la définition conjointe de la stratégie d'intervention, en particulier en matière de copropriétés en difficulté.

Evaluation des VOC et POPAC

L'Anah a lancé une évaluation de ces dispositifs expérimentaux d'observation et de prévention, qui aura lieu entre juin et septembre 2015. Les éventuelles modalités de poursuite et de pérennisation de ces dispositifs seront soumises au CA de l'Anah de fin 2015, pour une opérationnalité à compter de 2016.

AMO flash

L'Anah propose aux collectivités et aux DDT une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) ponctuelle afin d'apporter une expertise et un regard extérieur dans le cas de projets complexes portant sur des copropriétés dégradées. Ces missions se poursuivent sur la période 2015-2017 avec 3 équipes d'experts sélectionnées : SOLIHA, URBANIS et D2P. Les DDT doivent faire remonter leurs problématiques au pôle copropriété du service études et prospectives de l'Anah.

La gestion des copropriétés : un an après la loi ALUR, quelle mise en œuvre par les acteurs ?

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014, dite loi ALUR, a modifié de façon importante la loi sur la copropriété du 10 juillet 1965. L'atelier s'est plus particulièrement penché sur les quatre axes suivants :

- Compte bancaire séparé
- Contrat de syndic
- Mandataire ad hoc
- Administration provisoire

Après une première partie présentée par l'ADIL du Rhône et de la Métropole de Lyon sur les évolutions apportées par la loi, les échanges ont permis à différents acteurs de la copropriété d'apporter un éclairage sur leur pratique professionnelle.

Les principaux changements apportés par la loi ALUR dans les copropriétés

Présentation par Valérie RUEL et Najima BEKHALED, Adil du Rhône et de la Métropole de Lyon

1/ La loi ALUR vise à encadrer l'activité des syndicats de copropriétés.

Ce changement intervient dans un objectif de transparence des coûts. Deux dispositions ont été présentées lors de l'atelier.

Le compte bancaire séparé :

Depuis le 24 mars 2015, le syndic a l'obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, et pour les mandats en cours, à compter de leur renouvellement. Une dérogation existe pour les petites copropriétés (de 15 lots au plus, ayant un syndic professionnel, et en cas de vote à la majorité). Le compte est ouvert par le syndic auprès d'un établissement bancaire de son choix, sauf décision de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, de confier les fonds de la copropriété à un autre établissement.

Si le syndic n'a pas procédé à l'ouverture du compte séparé à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation, son mandat de syndic est nul.

Un second compte bancaire séparé doit être ouvert lorsque la copropriété a constitué un fonds de travaux.

Le contrat type de syndic :

Institué par la loi ALUR, ses modalités sont fixées par décret du 26 mars 2015. Le contrat type s'applique au 1^{er} juillet 2015, ou à la fin du précédent contrat s'il a été conclu avant le 1^{er} juillet 2015, et comprend :

- Des taches ajustables (au nombre de trois : nombre de visites de l'immeuble par le syndic, nombre de réunions de conseil syndical, plages horaires et nombre d'heures de tenue de l'assemblée générale),
- Des services valorisables (deux types d'opérations : extranet et archivage),
- Des prestations optionnelles faisant l'objet d'une facturation supplémentaire (assemblée générale supplémentaire, conseil syndical supplémentaire, visite de l'immeuble supplémentaire),
- Des honoraires relatifs à la gestion des litiges ou des contentieux,
- Des prestations particulières (honoraires travaux, honoraires en cas de DPE ou audit énergétique),
- Des honoraires supplémentaires (limité à 8),
- Des honoraires privatifs (trois types d'opération : frais de recouvrement, frais de mutation, frais de délivrance des documents sur support papier),
- Des taches de gestion courante (liste de prestations non limitatives incluse dans le forfait de base).

Il s'agit d'un contrat TOUT SAUF, c'est-à-dire que seules les opérations identifiées dans le contrat comme facturables pourront l'être. Les autres sont donc réputées être incluses dans les honoraires du forfait de base.

2/ La loi ALUR renforce les procédures d'alerte dans un contexte où de plus en plus de copropriétés ont des difficultés de gestion.

Le mandataire ad hoc :

La loi abaisse le seuil de déclenchement de la procédure à 15% d'impayés (au lieu de 25%) pour les copropriétés de plus de 200 lots (à noter : il ne s'agit pas des lots principaux ; une copropriété de 200 lots peut comprendre environ 70 logements et des lots annexes de caves, parkings etc.)

Ainsi, une copropriété est considérée comme étant en difficulté dès lors que, à la clôture des comptes, le taux d'impayés atteint :

- 25 % pour les copropriétés comprenant jusqu'à 200 lots,
- 15 % pour les copropriétés de plus de 200 lots.

Ce pourcentage est calculé sur la base des sommes exigibles au titre du budget prévisionnel et des dépenses liées aux :

- travaux de conservation et d'entretien de l'immeuble (hors maintenance),
- travaux portant sur les éléments d'équipement communs (hors maintenance),
- travaux d'amélioration,
- études techniques (diagnostics et consultations).

Le syndic dispose d'un mois à compter de la clôture des comptes pour engager un recours auprès du tribunal de grande instance (TGI) du lieu de situation de l'immeuble afin de lui demander de désigner un mandataire ad hoc.

Si le syndic n'agit pas dans ce délai, le TGI peut être saisi directement par :

- les copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix de la copropriété,
- un créancier dont les factures de travaux, d'eau ou d'énergie, restent impayées depuis au moins 6 mois et après un commandement de payer resté infructueux,
- le préfet ou le procureur de la République,
- ou le maire de la commune où est situé l'immeuble.

La saisine par le maire ou le président de l'EPIC est une nouvelle disposition issue de la loi ALUR. Jusqu'alors, ces derniers étaient uniquement informés de la saisine du juge et ne bénéficiaient donc pas de la faculté d'engager la procédure. La loi permet aussi désormais au procureur de saisir le juge. Ces dispositions visent à améliorer l'efficacité du dispositif et favoriser l'implication des élus.

Dans tous les cas, la saisine est accompagnée des pièces susceptibles de justifier la demande (factures impayées, lettres de rappel, mises en demeure, échanges de courriers divers...).

Il est précisé que l'Anah peut subventionner la mission du mandataire ad hoc (délibération CA Anah 2013-11) si la copropriété est inscrite dans un dispositif d'OPAH copropriété en difficulté ou de plan de sauvegarde.

L'administration provisoire:

Lorsque la copropriété connaît de graves difficultés financières ou de gestion, un administrateur provisoire peut être désigné par le juge afin de prendre les mesures nécessaires à son redressement.

Les nouveautés introduites par la loi ALUR permettent aux collectivités de peser sur l'administrateur provisoire, mais aussi d'être plus associées à la procédure et d'orienter son action.

La loi ALUR crée également de nouveaux outils afin d'améliorer l'efficacité de la mission de l'administrateur provisoire :

- L'établissement d'un plan d'apurement des dettes et l'évaluation des créances irrécouvrables dont la durée maximale est fixée à 5 ans.
- L'abandon de créances sur décision du juge (selon le plan d'apurement établi précédemment).
- La possibilité de modifier le règlement de copropriété (avec l'accord du juge).
- La possibilité (avec l'accord du juge) de vendre des biens appartenant au syndicat pour apurer les dettes (avec avis préalable du conseil syndical).
- La possibilité de céder à titre gracieux des parcelles ou locaux communs si leur entretien ou leur gestion est de nature à compromettre l'équilibre du syndicat (là encore sous contrôle du juge).
- La possibilité de demander au Préfet la mise en place d'un plan de sauvegarde.

Les pratiques des différents acteurs

Olivier PAUTET, syndic à Saint Priest

Olivier PAUTET dirige un cabinet de syndic à Saint-Priest et est adhérent à l'UNIS. Il gère plusieurs copropriétés en plan de sauvegarde ou OPAH copropriété. Il fait office de précurseur dans sa profession, puisqu'il a mis en place depuis les années 1970 des comptes séparés pour les ensembles de plus de 60 lots (pour des raisons pratiques, les plus petites étaient sur un compte unique, mais avec des sous-comptes quand même), donc bien avant que la loi ne l'y oblige.

Il est donc favorable à la mise en place des comptes séparés, quelle que soit la taille des copropriétés, même s'il reconnaît que l'utilisation du compte séparé varie selon la taille des copropriétés.

Il ne nie pas la lourdeur que génèrent tous ces comptes, mais considère que cela contribue d'une bonne gestion, et représente au final une sécurité financière pour son cabinet.

Il alerte par ailleurs sur les problèmes de paiement et la question des impayés : les rejets des prélèvements au 5 du mois sont fréquents, et Olivier PAUTET note que plus en plus de copropriétaires paient en liquide. Une des difficultés des copropriétaires réside dans leur capacité de débloquer 2000 ou 5000 € pour des travaux curatifs d'urgence, les prêts n'étant notamment prévus que pour les personnes à jour et donc ne pouvant aider les ménages déjà en difficulté.

Olivier PAUTET a également mis en place des fonds travaux depuis les années 1970, et met en place un fonds de roulement dans les petites copropriétés, d'autant plus que les copropriétaires ont tendance à payer leurs charges mensuellement.

Sur le sujet du contrat de syndic et de la hausse des honoraires, il estime que les obligations sont de plus en plus nombreuses, et préconise des contrats de longue durée pour permettre de s'organiser au regard des évolutions en cours.

Maitre Olivier BUISINE, mandataire judiciaire

La France compte environ 120 administrateurs judiciaires, qui tiennent leurs pouvoirs des décisions de justice. Maître BUISINE, qui exerce sur les périmètres des TGI de Rhône-Alpes et de Bourgogne, précise que les mandats qui lui sont confiés les juges concernant des copropriétés en difficulté représentent environ 10 dossiers/an. Son activité principale porte donc sur les entreprises.

Dans le cas d'un mandat ad hoc, il considère que son rôle est tout autant de favoriser la médiation entre les acteurs (syndic, copropriétaires, conseil syndical) que de faire un état des lieux financier et de gestion.

Il considère que la loi ALUR est imprécise quant à la durée de la mission : un rapport doit être réalisé dans le délai de six mois, mais la loi ne dit pas si la mission s'arrête avec ce rapport ou si elle va au-delà.

Par ailleurs, si le dispositif de mandataire ad hoc vise à détecter les difficultés, il estime que le seuil d'alerte à 15% et 25% d'impayé reste élevé : à ce stade, il est déjà plus souvent question de traitement des difficultés que de détection. Ainsi, il découvre souvent des situations qui sont déjà très enkystées, qu'il sera difficile sinon impossible de redresser.

Dans le cas de l'administration provisoire, l'objectif consiste à rétablir un fonctionnement normal de la copropriété, c'est-à-dire de faire rentrer les fonds et de faire faire les travaux nécessaires. Se pose également la question assurantielle (quelle responsabilité en cas de sinistre ?). La loi Alur vise à mettre en place de nouveaux outils qui contribuent à développer un nouveau cadre proche d'une procédure collective (par ex, suspension de l'exigibilité des créances), pour bâtir un plan d'apurement des dettes sur cinq ans maximum. Le projet de décret d'application, soumis en Conseil d'État, devrait paraître dans l'été. En l'état actuel des connaissances du projet de texte, des points sont encore à préciser. Il s'agit par exemple de l'AMO et de sa rémunération. Concernant les délais, la loi évoquait des plans prorogables, et Maître BUISINE estime effectivement que pour certaines situations, la durée de cinq ans pourrait s'avérer trop courte. La question de la durée du mandat (12 mois) peut également être posée, notamment au regard de l'intérêt du suivi du plan. A titre d'exemple, le projet de plan est transmis au juge et sa validation définitive demande plusieurs mois. Plus généralement, les actions mises en place dans le cadre d'une administration provisoire relèvent de processus longs ce qui est chronophage pour le mandataire judiciaire.

En conclusion, Maître BUISINE souhaite qu'il n'y ait pas d'opposition entre mandataires et syndic : les deux missions doivent être complémentaires, et la fonction du mandataire reste provisoire. Il estime donc que les mandataires et les syndics devront apprendre à mieux se connaître, pour aboutir à des collaborations efficaces qui permettent de redresser les copropriétés.

Sophie BARBERYE, PACT 38 - SOLIHA, opérateur sur le volet social / impayés de charge

Un opérateur intervient par définition auprès des copropriétés fragiles ou en grandes difficultés. Deux types d'actions sont présentés dans cet atelier : des actions de veilles, et des actions opérationnelles dans le cadre d'une OPAH copropriété.

Il ressort de ces exemples que l'opérateur apporte une vision externe sur la question des impayés, sans jugement. Son rôle est d'expliquer, d'apporter de la connaissance, d'établir un tableau de bord des impayés.

Dans les missions opérationnelles, l'opérateur peut faire des préconisations, inciter le syndic à revoir ses procédures, mettre en place des groupes de travail avec le conseil syndical, avec un bailleur...
Il y a également une mission de suivi individuel du ménage en impayés.
Enfin, il faut souvent prévoir au moins un an entre le vote des travaux et le démarrage effectif des travaux pour considérer que les impayés sont sous contrôle.

Echanges / réactions :

Les principaux échanges ont eu lieu autour de la difficulté des syndics (notamment des grandes agences) à appliquer la règle du compte séparé et du contrat de syndic « tout sauf ». Les participants sont donc en attente d'amélioration des pratiques notamment dans les copropriétés en difficulté, mais aussi, plus généralement, dans les territoires moins outillés en syndics professionnels.

Plusieurs questions sur le mandat ad hoc et l'administration provisoire n'ont pu être abordées : comment se passe concrètement un effacement de dettes ? Comment une collectivité saisit-elle le juge pour un mandat ou une administration (modèle de saisine, justificatifs...) ? Quels sont les délais de saisine... ? Le sujet nécessitera des approfondissements, au regard des expériences qui pourront être menées dans ce cadre.

Conclusions

La procédure d'alerte, jusqu'ici peu utilisée, pourrait être amenée à se développer dans les années à venir, notamment avec l'intervention des collectivités. Elle permet d'agir de manière préventive auprès des copropriétés fragiles avant que la situation ne dérive et que l'intervention ne soit plus lourde et plus coûteuse. Il convient de bien cerner les avantages et les inconvénients du mandat ad hoc.

Les copropriétés sous administration provisoire en Rhône-Alpes sont peu nombreuses (21 en 2009 ; source SDSE - répertoire général civil). Les retours d'expérience montrent que cette procédure est longue et les moyens d'en sortir peu clairs. Les administrateurs judiciaires interviennent principalement pour des sociétés et sont donc souvent moins au fait du monde de la copropriété ; un décret apportera des précisions sur le profil des professionnels pour mener ces procédures (NDLR : ce décret est paru le 17 août 2015).

Pour compléter :

Le décret du 17 août 2015 modifie le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965, pour y introduire les mesures d'application relatives :

- aux compétences requises ainsi qu'aux modalités de désignation et de rémunération du mandataire ad hoc et de l'administrateur provisoire ;
- au déroulement de la procédure de mandat ad hoc et à l'exercice de la mission d'administrateur provisoire ;
- aux conditions de mise en œuvre de la procédure de plan d'apurement des dettes (délai, formalités de publicité et de déclaration...) et de la procédure d'effacement des dettes ;
- aux conditions de recours et d'application de la procédure d'administration renforcée pour les copropriétés placées sous administration provisoire.

Pour plus de détails, lire l'analyse juridique de l'Anil :

<http://www.anil.org/analyses-et-commentaires/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2015/coproprietes-en-difficulte-mandataire-ad-hoc-et-administrateur-provisoire/>

L'atelier copropriétés en difficulté de l'ORHL aura l'occasion de revenir sur ce thème.

Prochaine réunion

Le prochain atelier aura lieu le **vendredi 4 décembre 2015**.

Le programme vise à montrer que quelle que soit la taille des copropriétés, les problématiques de gestion et de mobilisation sont identiques, et que ce sont les outils d'intervention qui s'adaptent. Des expériences de la Métropole de Lyon et de la Ville d'Annecy permettront d'en discuter.