

**PETIT GUIDE
METHODOLOGIQUE**

**POUR LE REPERAGE
DES COPROPRIETES
EN DIFFICULTE**
en Ile de France



Ce guide a été écrit par
l'**A**ssociation des **R**esponsables de **C**opropriété
en collaboration avec
la Caisse des Dépôts et Consignations
et le Conseil Régional d'Ile-de-France,
qui en ont financé la réalisation.

INTRODUCTION

Les enquêtes qui sont actuellement lancées sur les copropriétés en difficulté permettent de faire trois constats :

- lorsqu'une copropriété est connue pour être «en difficulté» il est parfois trop tard et l'intervention s'avère inopérante ;
- il est souvent impossible de savoir quelles sont les copropriétés «fragiles» (qui ne sont pas encore en réelle difficulté), ce qui empêche tout travail préventif ;
- les acteurs locaux (élus, travailleurs sociaux, responsables des services logements, fournisseurs etc...) qui pourraient identifier ces «fragilités» très en amont, sont souvent dépourvus de critères.

L'objectif de ce petit guide est donc de donner quelques informations à ces acteurs locaux pour qu'ils aident à identifier ces copropriétés à la fragilité naissante.

Ainsi sera t-il possible d'intervenir plus vite et donc plus efficacement dans ce domaine de plus en plus sensible, ceci naturellement en partenariat avec les copropriétés.

SOMMAIRE

INTRODUCTION	1
I. PRÉSENTATION DE LA COPROPRIÉTÉ EN GÉNÉRAL	5
Le statut de la copropriété des immeubles bâtis	5
Qui accède à la copropriété et pourquoi ?	5
Qui habite dans les copropriétés fragiles ?	6
Typologie des copropriétés établie en fonction de différents paramètres	6
II. FONCTIONNEMENT DES COPROPRIÉTÉS	11
Le syndicat des copropriétaires	11
Le syndic	12
Le conseil syndical	12
La gestion financière de la copropriété	13
La présence de locataires dans une copropriété	14
Les Associations Syndicales Libres (ASL)	14

III. DES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ : 2 OU 3 CHOSES À SAVOIR	15
Les problèmes de la légitimité à intervenir dans les copropriétés.....	15
Les débiteurs en copropriété : quelques vérités bonnes à dire.....	15
Les effets de la gestion sur des copropriétés en difficulté.....	16
L'administration judiciaire : contre-indications.....	17
IV. QUELQUES INDICATEURS DE FRAGILITÉ PERMETTANT DE REPÉRER LES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ	19
La typologie des copropriétés en difficulté et des situations de fragilité : principaux cas de figure rencontrés.....	28
V. COMPRENDRE ET AGIR VITE	30
Comment exploiter facilement les renseignements contenus dans un bilan ou une balance des comptes.....	30
Les «gestes qui sauvent» ou les «audits de gestion».....	31
VI. COMMENT LES POUVOIRS PUBLICS, LES ACTEURS LOCAUX ET LES CORPROPRIÉTAIRES PEUVENT-ILS SE MOBILISER AVANT QU'IL NE SOIT TROP TARD ?	34

PRÉSENTATION DE LA COPROPRIÉTÉ EN GÉNÉRAL

Le statut de la copropriété des immeubles bâtis

La loi du 10 juillet 1965 régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes en lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes.

L'importance de la copropriété dans l'habitat

Sur plus de 28 millions de logements en France, près d'un quart sont en copropriété.

En Ile-de-France, il y aurait environ 100.000 copropriétés, réparties sur 120.000 immeubles et regroupant 1.800.000 logements. C'est le mode d'habitat principal à Paris et en petite couronne. La seule ville de Paris compte 760.000 logements en copropriété qui représentent 70% des résidences principales.

Qui accède à la copropriété et pourquoi ?

L'accès à la copropriété fait partie du parcours résidentiel traditionnel du ménage francilien. Il correspond souvent à la première accession, entre la location et l'acquisition de la maison individuelle. Ce parcours type semble actuellement en crise.

Pour un certain nombre de ménages, l'accès à la copropriété est la seule façon de trouver un logement. L'achat d'un logement en copropriété reste moins coûteux que l'achat d'une maison individuelle. De plus, une part des ménages les moins favorisés ne

peut accéder au parc HLM, en raison du maintien à un très haut niveau de la demande de logement social, en Ile-de-France notamment. Une des solutions est alors d'accéder au parc privé, en copropriété.

A noter : dans les copropriétés fragiles on assiste à des acquisitions de logements en indivision, par plusieurs familles qui habitent ensemble un seul et même logement.

Qui habite dans les copropriétés fragiles ?

Les copropriétés fragiles logent beaucoup de ménages captifs, qui ne peuvent déménager pour différentes raisons :

- ce sont des propriétaires occupants dont le bien est dévalorisé ; ils attendent une remontée des prix du foncier pour partir ;
- ce sont des ménages défavorisés (propriétaires ou locataires) qui n'ont pas pu obtenir un logement dans le parc social public, pour des raisons diverses, liées à la très forte pénurie de logements HLM.

Typologie des copropriétés établie en fonction de différents paramètres

1. La date de construction :

La forme des copropriétés et leur complexité varient selon l'année de construction.

Construites avant 1948 :

Elles comprennent un petit nombre de lots. Ces copropriétés sont composées d'un ou de plusieurs immeuble dont un en façade sur rue et les autres en fond de cours. Les logements sont petits et sans confort si l'immeuble n'a fait l'objet d'aucune réhabilitation. Les copropriétés anciennes, selon l'entretien dont elles ont pu bénéficier, sont de deux sortes :

- il existe des copropriétés anciennes parfaitement rénovées et en très bon état, au foncier très élevé ;
- à côté de cela il existe des copropriétés qui peuvent être considérées comme insalubres ; ce sont les copropriétés anciennes fragiles ou déjà en difficulté. La valeur foncière est très bonne mais le coût des travaux indispensables très élevé, ce qui rend le «traitement» très délicat. Ces copropriétés connaissent des blocages nombreux (impayés, successions vacantes, suroccupations...) et sont parfois dépourvues de structures de gestion.

Construites de 1949 à 1959 :

Cette période correspond à la première phase du développement spectaculaire de la «copropriété par appartements» encore régie par la loi du 28 juin 1938, sous l'influence de plusieurs facteurs :

- économique (manque de rentabilité des immeubles de rapport, qui contraint leurs propriétaires à les vendre par appartements)
- technique (progrès des possibilités de construction en hauteur)
- sociologique (accroissement du désir d'accéder à la propriété du local d'habitation).

Le besoin d'un nouveau statut, plus approprié et plus impératif que celui de 1938, va conduire le législateur à élaborer la loi sur la copropriété des immeubles bâtis, qui sera promulguée en 1965.

Construites de 1960 à 1975 :

La plupart ont été réalisées dans les ZUP par les opérateurs du logement social, qui ont agi en l'occurrence en tant que promoteurs. Elles comptent un grand nombre de logements. Leurs structures juridiques sont souvent complexes.

Elles peuvent avoir les mêmes pathologies que les immeubles

d'habitat social qui les entourent et qui ont été construits à la même période (sur-représentation de ménages défavorisés, malfaçons imputables au manque de rigueur de certains promoteurs HLM, dégradations...).

D'autres ont été réalisées à proximité des ZUP (Grigny II par exemple) par des promoteurs privés. Initialement destinées aux ménages intermédiaires et supérieurs et dotées d'un bâti de bonne qualité, elles ont souffert du désengagement massif des propriétaires bailleurs (personnes physiques et promoteurs) ayant spéculé sur la revente des petits logements les plus recherchés sur les marchés immobiliers tendus.

Construites de 1976 à 1988 :

Ce sont les copropriétés qui peuvent avoir été construites dans le cadre de l'accès social à la propriété (dans les Villes Nouvelles en particulier). Si certaines copropriétés sont encore d'une grande complexité (exemple : copropriété "sur dalle" faisant partie d'une Association Syndicale Libre, voir plus loin), elles sont en général moins complexes et comportent moins de logements que la précédente génération de copropriétés. Là encore, elles ont souvent été construites par les promoteurs HLM. L'augmentation excessive des mensualités de remboursement du prêt aidé à l'accès à la propriété (PAP) associée au montant des charges, a pu mettre certains copropriétaires en grande difficulté.

L'année 1988 marque la fin des mises en chantier des logements financés par les PAP.

Construites dans les années 90 :

On enregistre une baisse des mises en chantier. Les nouvelles copropriétés ont un nombre moyen de logements inférieur et sont mieux intégrées au tissu urbain. La qualité des constructions est

meilleure. Il faut désormais surveiller les copropriétés construites entièrement grâce aux prêts à taux zéro aidant la primo-accession et les copropriétaires investisseurs (Méhaignerie, Périssol, Besson): elles peuvent connaître dans un futur proche les mêmes problèmes que les copropriétés construites grâce au PAP.

2. L'urbanisme

La construction des copropriétés suit les grands modes de construction pratiquée à chaque époque :

- Petits immeubles d'avant 1948.
- Urbanisme de dalle, construction de tours et de barres dans les années 60 et 70. Début des villes nouvelles.
- Petites résidences dans les années 80 et achèvement des villes nouvelles
- Acquisition-amélioration en centre-ville dans les années 90 (après démembrement des immeubles en monopropriété).

3. La taille

Les copropriétés peuvent être différenciées par leur taille. Une copropriété commence à partir de 2 lots appartenant à deux propriétaires différents. On peut alors trouver des copropriétés de toute taille allant de 2 lots à plus de 5000. Ces dernières sont souvent divisées en syndicats secondaires. On peut cependant distinguer plusieurs "groupes" de copropriétés, en fonction de leur taille:

Les moins de 10 lots : habitat très ancien de centre ville, résultat du démembrement des monopropriétés ; petits logements. Elles sont relativement nombreuses en Ile-de-France dans les communes de 10.000 à 50.000 habitants.

De 10 à 50 lots : habitat ancien ou récent ; ce sont des copropriétés dont la gestion est en principe assez simple, mais peut vite se révéler complexe.

De 50 à 200 lots : en centre ville et dans les quartiers d'habitat social.

De 200 à 800 lots : copropriétés importantes dont la gestion est compliquée et qui peuvent nécessiter une scission.

Plus de 800 lots : copropriétés très complexes dont la scission est souvent indispensable.

4. La complexité physique, juridique et financière

La complexité d'une copropriété est un facteur d'augmentation des charges. Les copropriétés qui ne comprennent qu'un seul immeuble sont les plus simples à gérer. On peut trouver des copropriétés comprenant plusieurs immeubles à usage d'habitation, des copropriétés comprenant plusieurs immeubles à usage mixte (commerce et habitation). Il peut aussi exister des copropriétés comprenant plusieurs syndicats secondaires se situant dans une ASL avec des équipements communs. Il est parfois difficile dans certaines copropriétés de distinguer les espaces publics des espaces privés. Une meilleure délimitation des domaines de chacun est essentielle. La commune doit absolument prendre à sa charge les espaces utilisés par le public car ils se dégradent rapidement.

La complexité est source de fragilité pour plusieurs raisons : elle génère des surcoûts ; elle entraîne des incompréhensions de la part des copropriétaires, ce qui provoque des réflexes de rejet, de fuite, d'hostilité.

5. Le mode d'accession

La mise en copropriété se fait en général après la construction de l'immeuble.

Les copropriétés en centre ancien ont souvent été mises en copropriété longtemps après leur construction suite à la vente par l'un des indivisaires de l'immeuble ou à la vente en bloc par le propriétaire institutionnel ou le monopropriétaire.

Depuis 1977, les ménages les plus modestes ont pu bénéficier de prêts initialement avantageux qui ont facilité leur accession à la propriété : prêts aidés à l'accession à la propriété, prêts à taux zéro.

Ce sont les organismes sociaux qui ont pu construire les immeubles bénéficiant de financements PAP.

- II -

FONCTIONNEMENT DES COPROPRIÉTÉS

Le syndicat des copropriétaires

Les copropriétaires forment un groupement cohérent réuni en un syndicat dont la mission générale est «la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes». L'assemblée générale est l'organe décisionnel du syndicat : elle élit le syndic et le conseil syndical. Lorsqu'une copropriété a une taille importante et qu'elle comprend des bâtiments physiquement indépendants, elle peut être divisée en syndicats secondaires. Le syndic du syndicat principal gère les éléments communs aux différents bâtiments de la copropriété. La division de la copropriété en syndicats secondaires peut être souhaitable,

mais rend plus complexe la gestion de la copropriété, ce qui peut engendrer une augmentation des coûts de gestion.

Le syndic

Le syndic est l'organe exécutif de la copropriété. Il en est le gestionnaire et également le mandataire. Il n'est pas l'employé de la copropriété.

Il existe trois modes de gestion de la copropriété :

►► **La gestion déléguée à un syndic professionnel** auquel la copropriété paie des honoraires. Le syndic professionnel est soumis à la réglementation mise en place par la loi du 2 janvier 1970, qui lui impose d'être titulaire d'une carte de gestion immobilière délivrée par la préfecture, sur justification d'une garantie financière et d'une assurance concernant sa responsabilité civile professionnelle.

►► **La gestion directe par l'un des copropriétaires, élu en qualité de syndic non professionnel** par les copropriétaires, dans les mêmes conditions qu'un syndic professionnel.

►► **La gestion directe coopérative par un «président-syndic».** Les copropriétaires élisent un conseil syndical coopératif qui désigne son président chargé d'exercer les fonctions de syndic.

Les fonctions de syndic non professionnel et de président-syndic coopératif sont généralement exercées bénévolement.

La qualité de la gestion d'une copropriété est déterminante. Dans les copropriétés difficiles, une attention particulière doit être portée sur cette fonction, et des moyens spécifiques doivent être mis en place.

Le conseil syndical

Après avoir été élu par l'assemblée générale, le conseil syndical désigne un président.

Le conseil syndical est le parlement de la copropriété ; il assiste le syndic et contrôle sa gestion. Cependant il n'a aucun pouvoir de gestion. Il est obligatoire depuis 1985 sauf si l'assemblée générale y renonce explicitement à la double majorité.

Dans les copropriétés en difficulté, le processus de redressement repose souvent sur le conseil syndical. D'où l'importance qu'il y a à repérer des «conseillers», les former, mais aussi les assister dans les moments difficiles.

La gestion financière de la copropriété

A partir du 1^{er} janvier 2002, la loi SRU impose que les copropriétés devront toutes adopter le système de gestion dit de charges «provisionnelles». Dans ce système, l'Assemblée Générale vote un budget prévisionnel et le syndic appelle ensuite ce budget par fraction (en général un quart tous les trimestres). En fin d'année, le décompte exact des dépenses est établi : si elles sont supérieures au budget, le syndic appelle le surplus ; sinon il rembourse l'excédent.

La gestion ne pourra plus se faire avec le système dit de «charges réelles». Le système provisionnel est plus rationnel. Il force les copropriétaires à voter un budget ajusté, donc à réfléchir à l'estimation et à l'évolution des dépenses ; il permet de suivre le budget, de repérer rapidement les dérives et d'en rechercher les causes.

La loi SRU prévoit aussi que les copropriétés adopteront toutes le même plan comptable afin de faciliter la lecture des comptes.

La présence de locataires dans une copropriété

Les locataires ne peuvent pas assister aux assemblées générales et donc participer aux décisions qui y sont prises. Les propriétaires bailleurs, souvent absents, sont peu impliqués dans les décisions de l'assemblée générale ; leur principale préoccupation est de payer le moins de charges possible.

Les Associations Syndicales Libres (ASL)

Un nombre important de copropriétés peuvent avoir en commun des espaces extérieurs ou un équipement (chauffage) ou service (gardiennage). La structure de regroupement est souvent l'association syndicale libre qui permet de les gérer.

L'ASL est une association de propriétaires dite «libre» parce que créée spontanément et non pas à la suite d'une obligation préfectorale. Les ASL ne sont pas des copropriétés ; elles ne sont pas soumises aux dispositions très strictes de la loi de 1965. Elles sont régies par leurs statuts établis «librement». Les ASL sont souvent source de grande complexité, de surcoût et de transfert de charges indûment imputées aux copropriétaires (entretien par les membres de l'association d'espaces à vocation publique !).

- III -
DES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉS :
2 OU 3 CHOSES A SAVOIR

Les problèmes de la légitimité à intervenir dans les copropriétés

Les copropriétés font partie du parc privé, et elles sont gérées par des personnes privées. On peut dès lors se poser la question de la légitimité d'une intervention dans un système privé.

Néanmoins, certaines situations sociales, urbaines ou de mal-logement sont telles (concentration excessive de ménages impécunieux ou étrangers, insalubrité, surpopulation...), qu'il est indispensable que les pouvoirs publics se mobilisent pour aider les copropriétés les plus fragiles à se redresser, ceci en partenariat avec les conseils syndicaux, les syndicats et les associations de copropriétaires.

Des dispositifs de redressement des copropriétés en difficulté, dans lesquels les pouvoirs publics interviennent, ont été mis en place. Ce sont les OPAH-COPROPRIÉTÉ et les PLANS DE SAUVEGARDE. De même, certaines villes (Cergy par exemple) ont passé des protocoles avec certaines copropriétés de la commune afin :

- de contribuer au redressement de la gestion et à l'amélioration des conditions de vie des copropriétaires,
- de prévenir le basculement de ces copropriétés dans les situations de crise.

Les débiteurs en copropriété : quelques vérités bonnes à dire.

Même dans les copropriétés en difficulté, on estime que - en

général - 50% des débiteurs sont de mauvaise foi (totale ou partiellement).

Il convient de distinguer les copropriétaires occupants des copropriétaires bailleurs.

Les copropriétaires bailleurs débiteurs sont dans la plupart des cas de mauvaise foi. Ils profitent d'un système de sanctions dérisoires et de laisser-aller en matière de recouvrement des charges ; en outre, ils sont toujours plus difficiles à localiser.

Les copropriétaires occupants débiteurs peuvent être totalement ou moyennement de bonne foi. Ils peuvent ne pas payer du tout leurs charges (alors qu'ils pourraient en payer une partie) soit parce que leurs ressources sont insuffisantes, soit parce qu'ils se sont endettés pour leur logement ou pour d'autres raisons.

Les ménages de bonne foi qui paient une partie de leurs charges malgré leurs difficultés financières doivent être aidés en renégociant leur prêt, par exemple. Le FSL devrait s'ouvrir à ceux qui sont reconnus «surendettés».

Quant aux copropriétaires qui ne paient rien, alors qu'ils le pourraient, ils doivent être poursuivis. Les autres (ménages insolvables) doivent être relogés après vente amiable ou forcée (par voie judiciaire) de leur logement. L'expérience prouve que le nombre de ménages à reloger dans les copropriétés en difficulté, est généralement faible.

Les effets de la gestion sur des copropriétés en difficulté

La gestion d'une copropriété fragile peut être déterminante. Selon que cette gestion est laxiste ou vigilante, la copropriété pourra basculer vers de graves difficultés. Plusieurs types de gestion peuvent être repérés.

- **La gestion «laxiste»**

Le syndic ne se préoccupe pas des difficultés que rencontre la

copropriété. Les mauvais payeurs ne sont pas poursuivis sérieusement, seules des lettres de rappel (facturées cher à la copropriété) leurs sont envoyées. Les fournisseurs ne sont pas payés ou avec du retard.

Ce type de gestion aggrave une situation de fragilité, les mauvais payeurs se multiplient car ils savent qu'ils ne seront pas inquiétés.

- **La gestion vigilante**

D'autres syndicats ne pratiquent pas ce type de gestion et assurent plus sérieusement le suivi du recouvrement des charges et la poursuite amiable ou judiciaire des mauvais payeurs. Cette gestion peut permettre à une copropriété momentanément fragile de ne pas basculer vers de graves difficultés.

- **Le syndic de redressement**

La reprise en main de la gestion peut être un élément important du redressement. Une copropriété en difficulté qui a connu des carences et des erreurs de gestion peut voir sa situation s'améliorer nettement grâce au travail des syndicats qui acceptent de reprendre la gestion. Ce sont des syndicats volontaristes, qui ont acquis une expérience dans la reprise des copropriétés en grande difficulté.

Il s'agit de prestataires privés, auxquels il est convenirait d'accorder une compensation, compte tenu de la surcharge de travail que peut amener la gestion d'une copropriété en difficulté.

L'administration judiciaire : contre-indications

Lorsqu'une copropriété est considérée en difficulté, des copropriétaires représentant 15% des millièmes, le syndic ou le procureur de la République peuvent demander la nomination d'un administrateur judiciaire au président du Tribunal de Grande Instance. Malgré les apparences, c'est une solution négative qui

ne résout souvent pas les vrais problèmes et qui aggrave pratiquement toujours la situation.

En effet, les administrateurs judiciaires n'établissent que rarement des diagnostics ; ils agissent sans mission précise et, de toute façon, ne disposent d'aucun moyen. Il s'avère aussi que les administrateurs n'ont souvent aucune compétence particulière en matière de gestion des copropriétés. Alors que ces administrateurs devraient, en principe, mettre en œuvre un programme de redressement, ils se contentent, souvent à grands frais, d'intervenir dans ces copropriétés sans autre programme que «d'essayer» de faire rentrer l'argent et faire vendre les logements, ce qu'ils ne font d'ailleurs souvent qu'imparfaitement ou partiellement et sans la maîtrise des effets pervers secondaires (vente à des marchands de biens ou des investisseurs indéliçats).

- IV -

**QUELQUES INDICATEURS DE FRAGILITÉ PERMETTANT
DE REPÉRER LES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ**

Les indicateurs	Explications
<p>L'importance des équipements</p> <p>Le niveau des charges</p>	<p>Le niveau des charges est fonction de l'importance des équipements. Plus la copropriété doit entretenir des équipements, plus les charges vont être élevées.</p>
<p>Le niveau des impayés de charges</p>	<p>Les impayés de charges peuvent menacer une copropriété. Des impayés importants peuvent empêcher la copropriété de payer ses fournisseurs.</p>
<p>L'eau</p>	<p>L'eau est un des postes de dépense les plus élevés d'une copropriété. Beaucoup de copropriétés ont encore des compteurs collectifs, les copropriétaires payant les charges d'eau non en fonction de leur consommation mais de leur quote-part de charges («millièmes»).</p>
<p>La dette vis-à-vis des fournisseurs</p>	<p>La dette vis-à-vis des fournisseurs est liée aux impayés. Lorsqu'elle est trop importante, elle peut être difficile à résorber. Ce sont les copropriétaires qui paient leurs charges qui sont obligés de payer pour l'ensemble de la copropriété.</p>

Observations	Comment trouver les indicateurs ?
<p>Le niveau moyen des charges en Ile-de-France se situe entre 1.800 € et 2.150 € /an, soit 450 € et 538 €/trimestre (pour un F4 avec chauffage, eau froide et chaude). Le montant varie en fonction de la quote-part du logement concerné.</p>	<p>▸ Il suffit de diviser le budget prévisionnel par le nombre de lots principaux (logements et commerces)</p>
<p>On peut considérer que les impayés atteignent un seuil critique dès qu'ils dépassent 30% du budget annuel.</p>	<p>▸ La balance générale des comptes fournit les soldes des "copropriétaires débiteurs" montant à comparer avec le budget.</p>
<p>Dans la copropriété en difficulté, ce poste peut être double ou triple de la normale (fuites ; irresponsabilité ; sur-occupation) ; une consommation normale pour quatre personnes est de 120m³, or certaines familles arrivent à consommer 400m³/an !</p>	<p>▸ L'état annuel des dépenses permet de connaître le montant global (ou la consommation) qu'on ramènera au logement.</p>
<p>La copropriété est considérée en difficulté lorsque les dettes «fournisseurs» atteignent 40% du budget annuel.</p>	<p>▸ Le montant des dettes se trouve dans la balance des comptes sous la rubrique "factures ou fournisseurs à payer". ▸ Voir chapitre V</p>

Les indicateurs	Explications
Les coupures d'eau et/ou d'électricité	Lorsque les copropriétés connaissent des coupures d'eau ou d'électricité, c'est le signe qu'elles ont des dettes très importantes envers les fournisseurs et donc de gros problèmes d'impayés. Ces copropriétés peuvent être considérées en grande difficulté.
La taille des logements	Les immeubles avec des petits logements peuvent connaître des problèmes de suroccupation. Les immeubles avec beaucoup de grands logements ont des problèmes d'occupation sociale.
La taille de la copropriété et la hauteur des bâtiments	Plus la copropriété est importante, plus ses équipements sont nombreux, ce qui entraîne des hausses de charges. De par sa taille, un immeuble peut avoir l'obligation de comporter un ou plusieurs ascenseurs, cela engendre une augmentation sensible des charges et des problèmes.
La vétusté	L'état du bâti d'une copropriété est aussi un facteur de difficultés. Un immeuble qui se dégrade est le signe que les copropriétaires n'engagent pas de travaux de rénovation. Un immeuble dégradé perd de sa valeur et est susceptible d'accueillir des ménages très modestes.

Observations	Comment trouver les indicateurs ?
<p>Les fichiers des débiteurs des grands fournisseurs peuvent aider au repérage de copropriétés en grande difficulté.</p>	<p>» Il serait souhaitable que les Maires demandent aux sociétés concessionnaires d'eau, d'électricité, de gaz et de chauffage urbain qu'elles les alertent sur les situations d'impayés collectifs.</p>
<p>Les immeubles anciens sont souvent composés de petits logements. Les immeubles des grands ensembles des années 70 comprennent souvent quelques grands logements de type F6 ou F7.</p>	<p>» Demandes de relogement pour suroccupation au service logement de la commune.</p>
<p>Les immeubles avec ascenseurs peuvent être plus fragiles (coûts supplémentaires, mais aussi problèmes liés au vandalisme, à la dégradation, aux pannes).</p>	<p>» Enquête visuelle » Analyse de l'état des dépenses</p>
<p>Les immeubles dégradés se trouvent principalement dans les secteurs de centre-ville ancien.</p>	<p>» Enquête visuelle</p>

Les indicateurs	Explications
La complexité juridique	Copropropriété complexe ou située dans une ASL, voire dans plusieurs.
La situation urbaine	L'environnement de la copropriété peut être un indicateur de fragilité.
La baisse de la valeur foncière	La valeur foncière d'une copropriété peut être un signe de fragilité. La baisse de cette valeur peut être liée à la dégradation du bâti, à l'environnement de la copropriété et/ou à l'occupation sociale de l'immeuble.
La proportion de locataires	Les propriétaires occupants sont plus enclins à s'occuper de la copropriété que les propriétaires bailleurs. Ces derniers, éloignés de la copropriété, veulent payer le moins de charges possible et sont plus difficiles à impliquer. Les locataires, qui voient peu leur propriétaire, sont généralement moins motivés que les propriétaires occupants.

Observations	Comment trouver les indicateurs ?
<p>La complexité est un signe de fragilité dans le sens où il est plus difficile de contrôler les comptes et de recouvrer les impayés.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▸ <i>Les copropriétés comprenant plusieurs bâtiments, un parking, un centre commercial et des équipements connaissent sans doute une certaine complexité juridique.</i> ▸ <i>C'est aussi le cas des copropriétés faisant partie d'ASL.</i>
<p>Les copropriétés intégrées ou à la marge d'un quartier d'habitat social qui connaît des difficultés sont des copropriétés fragiles. De même les petites copropriétés qui se situent dans un tissu urbain dégradé ont certainement aussi des difficultés.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▸ <i>Enquête visuelle</i>
<p>Si la valeur foncière est en baisse ou si elle est inférieure à la valeur foncière des autres copropriétés environnantes, ceci est signe de fragilité.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▸ <i>L'évolution de la valeur foncière peut être suivie grâce aux DIA (Déclaration d'Intention d'Aliéner) ou aux observations des agences immobilières.</i>
<p>Dans les copropriétés fragiles, on considère qu'un taux de locataires supérieur à 50% peut être un facteur de basculement de la copropriété vers de sérieuses difficultés.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▸ <i>La feuille de présence aux assemblées générales indique les adresses de tous les propriétaires. Le nombre de copropriétaires qui n'habitent pas sur place indique le nombre de locataires.</i>

Les indicateurs	Explications
<p>Le nombre de saisies immobilières</p>	<p>La vente judiciaire d'un logement est l'ultime recours contre les impayés de charges.</p>
<p>Le nombre de demandeurs de logement dans le parc social</p>	<p>Les fichiers de demandeurs de logement peuvent indiquer si une copropriété se dégrade. Des demandes de logements venant de locataires ou de copropriétaires d'une même copropriété peuvent indiquer que cette copropriété connaît des problèmes de dégradations ou d'occupation sociale.</p>
<p>La mise sous administration judiciaire</p>	<p>Une mise sous administration judiciaire peut être le signe de difficultés.</p>
<p>Le faible taux de participation aux Assemblées Générales</p>	<p>Les copropriétés en difficulté ont un faible taux de participation aux assemblées générales. Les copropriétaires sont démobilisés ; seul un petit groupe de copropriétaires, formant le conseil syndical, participe régulièrement aux assemblées générales.</p>

Observations	Comment trouver les indicateurs ?
<p>Une copropriété qui voit plusieurs de ses logements mis en vente judiciaire accueille des copropriétaires en grande difficulté.</p>	<p>» <i>Théoriquement, les ventes judiciaires peuvent être consultées au greffe du TGI.</i></p>
	<p>» <i>Le service logement de la commune peut repérer les demandes de logements sociaux qui viennent de la même copropriété.</i></p>
<p>Ces difficultés peuvent être liées à une mésentente entre le conseil syndical et l'ancien syndic. Cela peut aussi être le signe que la copropriété a été mal gérée et qu'elle connaît trop de difficultés pour continuer à être gérée par un syndic "normal".</p>	<p>» <i>En principe, les Maires doivent être informés de toute mise sous administration judiciaire. Une enquête devrait avoir lieu dès que cette information est adressée.</i></p>
<p>Si moins de la moitié des copropriétaires se déplacent aux assemblées générales, cela complique les votes. Le taux est souvent plus bas lorsque les copropriétaires bailleurs sont nombreux.</p>	<p>» <i>Le procès-verbal des assemblées générales permet de connaître les personnes présentes ou représentées aux Assemblées Générales.</i></p>

La typologie des copropriétés en difficulté et des situations de fragilité : principaux cas de figure rencontrés

»»» **Copropriétés à la «frange» des cités HLM**

Il s'agit de copropriétés qui, du fait de leur proximité avec un ensemble HLM dense, subissent une dévalorisation foncière.

»»» **Copropriétés situées dans les quartiers d'habitat social récent (où les conditions de mise en vente ont pu être douteuses)**

Il s'agit de copropriétés situées dans certains quartiers d'accession PAP et mixte PLA-PAP, et dont les fins de promotion ont été soit «bradées» (à des personnes insolubles) soit vendues par l'intermédiaire de «filiales».

»»» **Copropriétés des années 1960 ou 1970 vieillissant mal et jouant le rôle d'un habitat d'accueil**

Dans ces copropriétés on trouve soit des communautés étrangères en nombre élevé, soit des marchands de sommeil en grand nombre. Les logements y sont très bon marché à l'acquisition et très chers à l'entretien (charges).

»»» **Copropriétés à la complexité «pathogène».**

Il s'agit de copropriétés «complexes» (d'un point de vue juridique, urbain, technique) ce qui génère des surcharges et une incompréhension généralisée.

»»» **Copropriétés horizontales «ghetto»**

Certains lotissements sont des lieux de regroupement ethniques très forts.

»»» **Copropriétés ayant subi une mise en copropriété «sauvage» (vente à très bas prix et sans travaux)**

Ce type se passe d'explication ; les acquéreurs sont souvent des ménages très modestes qui ont du mal à assumer leurs charges.

»»» **Copropriétés dont les charges sont trop lourdes (quelle qu'en soit la raison)**

Dans ces copropriétés le niveau élevé des charges induit des impayés et incite les moins captifs à revendre très vite.

»»» **«Accident de parcours»**

Ces copropriétés ont connu des événements exceptionnels qui les ont fragilisées (incendie, présence d'amiante, préemption massive...).

»»» **Habitat ancien, vétuste, avec une part «commerciale» importante.**

Dans ce cas les millièmes détenus par les commerces peuvent être importants (ex : un tiers). Dès lors l'absence de subvention et l'absence d'attractivité commerciale bloquent les travaux à faire (souvent lourds).

»»» **Habitat ancien avec de tous petits logements**

Une copropriété en habitat ancien qui ne comprend que des petits logements connaît souvent : une surexploitation locative, l'insalubrité, le besoin de gros travaux.

»»» **Habitat ancien avec présence de commerce (s) «pathogène(s)»**

Il s'agit de petites copropriétés déjà fragiles où des commerces gros consommateurs d'eau viennent aggraver les difficultés (pressing, bar, restaurant..), ce qui pose le problème des compteurs individuels.

»» **Habitat ancien non central insalubre**

Il s'agit de copropriétés anciennes vétustes à foncier déprimé (du fait de la situation NON centrale).

»» **Copropriété avec présence de parkings souterrains vides, non sécurisés et communs à plusieurs copropriétés.**

Il s'agit d'un cas spécial mais qui semble se développer. Les parkings souterrains vides engendrent souvent des problèmes d'insécurité, des surcharges, une complexité juridique, le tout induisant des dynamiques de dégradation et de fuite.

- V -

COMPRENDRE ET AGIR VITE

Comment exploiter facilement les renseignements contenus dans un bilan ou une balance des comptes

La «balance générale des comptes» d'une copropriété est un document très utile pour approcher simplement la comptabilité d'une copropriété et donc connaître rapidement sa VRAIE situation.

Il s'agit de la récapitulation du chiffre totalisant les débits et les crédits de chaque compte.

Voici l'exemple d'une balance simplifiée des comptes d'une copropriété.

	Débit	Crédit
Copropriétaires	25 000 €	
Fournisseurs		30 000 €
Banque	5 000 €	
Total	30 000 €	30 000 €

D'après ce tableau, on peut constater :

- que la copropriété DOIT 30.000 €uros aux fournisseurs ;
- qu'un ou plusieurs copropriétaires DOIVENT 25.000 €uros à la copropriété ;
- que la copropriété DISPOSE de 5.000 €uros (le solde banque est au débit parce que la banque DOIT 5.000 € à la copropriété).

Une balance plus complexe donnera :

- le niveau des appels de charges (budget prévisionnel)
- le niveau des dépenses réelles.

Ainsi, grâce à une petite page on connaît les données principales nécessaires au pré-diagnostic.

La balance générale des comptes peut être demandée au syndic de la copropriété.

Les «gestes qui sauvent» ou les «audits de gestion»

Dans beaucoup de cas une bonne analyse des impayés et des charges peut permettre d'engager un processus de redressement. Voyons pourquoi.

L'audit des impayés

Un audit permet d'analyser les impayés d'une copropriété. Cet audit a pour but d'évaluer les actions en recouvrement déjà engagées et de mettre en œuvre les actions (amiables ou judiciaires) les moins coûteuses et les mieux adaptées.

L'audit des impayés a pour but de répondre à ces différentes questions :

- Qui ne paye pas du tout ? Qui paye un peu ?
- Quel est le statut (occupant ou bailleur) des débiteurs ? Leur situation ?
- Depuis quand les débiteurs ne paient pas ? Pourquoi ?
- Qu'a fait (ou n'a pas fait) le syndic ?
- Si des procédures ont abouti, qu'ont-elles donné ?

L'état des impayés est fourni par un document qu'on appelle la «balance des copropriétaires». Cette balance donne, copropriétaire par copropriétaire, à un moment donné la liste des débiteurs et des crédateurs (copropriétaires qui ont trop versé ou qui sont partis et à qui le syndic doit de l'argent). Il est indispensable de demander au syndic de fournir 2 balances à six mois ou un an d'intervalle pour connaître les évolutions.

Il est alors possible de demander le compte individuel de tel ou tel copropriétaire et ainsi de déterminer, avec le conseil syndical, sa bonne ou mauvaise foi. Il est possible de trouver des arrangements pour les copropriétaires de bonne foi, alors qu'il est indispensable de poursuivre «sans état d'âme» les débiteurs de mauvaise foi.

L'analyse des charges

Il est important de reprendre et d'analyser chaque contrat avec tous les fournisseurs. Une réduction certaine des charges peut être

effectuée en renégociant les contrats ou en dénonçant certaines clauses abusives.

Il ne faut pas hésiter à faire jouer la concurrence sur certains contrats.

Les charges d'une copropriété peuvent être élevées pour différentes raisons.

On a vu que l'importance des équipements de la copropriété pouvait être un facteur de hausse des charges qu'il est difficile de réduire.

Toutefois, une analyse minutieuse des charges de copropriété peut amener à réduire sensiblement le niveau des charges.

Des économies importantes en matière d'eau sont par exemple très souvent possibles rapidement ; c'est aussi le cas en matière de chauffage, de petits travaux, d'entretien, de frais de gestion ...etc

L'analyse des comptes

Cette analyse permet de faire un VRAI bilan financier de la copropriété :

- dettes vis-à-vis des fournisseurs
- comptes d'attente divers.

Elle permet aussi de mieux identifier certaines « erreurs » de gestion involontaires ou volontaires et de mieux informer les copropriétaires sur l'utilisation de leur argent.

Comme on le voit, un premier audit simple des impayés de charges et des comptes peut permettre d'engager une dynamique de redressement ou d'empêcher que la copropriété ne passe sous la barre des difficultés irréversibles.

C'est souvent aussi le moyen de « dynamiser » le conseil syndical qui est - avec le syndic – le moteur du redressement ou qui peut empêcher les dérives dangereuses.

- VI -

**COMMENT LES POUVOIRS PUBLICS,
LES ACTEURS LOCAUX ET LES COPROPRIÉTAIRES
PEUVENT-ILS SE MOBILISER
AVANT QU'IL NE SOIT TROP TARD ?**

Les collectivités locales (ville ou département) qui se sont dotées d'un observatoire de l'habitat sont généralement très vite alertées par l'évolution défavorable des copropriétés : une augmentation considérable des demandes de logements sociaux, des ventes anormalement nombreuses de logements résultant du désengagement des copropriétaires, une forte proportion de locataires, une importante dépression du marché immobilier local, des augmentations excessives de charges qui suscitent des plaintes de la part des copropriétaires occupants, sont des indices qui ne manquent pas d'attirer l'attention des élus locaux. Ces derniers ont donc la possibilité de prendre les dispositions préventives ou curatives qui s'imposent.

En l'absence d'observatoire, les élus locaux peuvent, à titre préventif :

- soit confier à des prestataires spécialisés la réalisation des enquêtes permettant d'identifier d'éventuels dysfonctionnements
- soit procéder au croisement systématique des informations émanant des services municipaux et départementaux (DDE et DDASS), ainsi que des associations qui exercent séparément

leurs activités auprès des publics défavorisés : CCAS, services sociaux, travailleurs sociaux chargés de recueillir les demandes de logements et de FSL...etc.

Ce traitement de l'information peut permettre à tous les acteurs locaux de détecter les évolutions défavorables de tel ou tel quartier, de s'interroger sur les origines de la précarité de certains ménages et sur les causes de l'insalubrité ou de la dégradation du patrimoine immobilier privé.

L'initiative de l'intervention appartient soit aux élus qui ont repéré les dysfonctionnements, soit aux représentants de l'Etat déconcentré, soit aux copropriétaires qui peuvent bien entendu alerter les pouvoirs publics.

Une fois identifiée une possible situation de fragilité, il est souhaitable d'arriver à faire réaliser un «audit de gestion» (cofinancé par les pouvoirs publics et la copropriété) qui permettra de faire rapidement le point de la situation.

Si celle-ci apparaît déjà comme dégradée un «diagnostic social» rapide peut s'imposer en complément.

Imprimerie I.C. : 01 46 70 04 82
Reproduction interdite
- 1^{er} trimestre 2002 -

POUR ALLER PLUS LOIN...

Association des Responsables de Copropriété

29, rue Joseph Python

75020 PARIS

www.unarc.asso.fr



Caisse des Dépôts et Consignations

Direction Régionale d'Ile-de-France

110, rue de l'Université

75343 PARIS



Conseil Régional d'Ile-de-France

Direction de l'Habitat et du Logement

35, Boulevard des Invalides

75007 PARIS

