

DOSSIER DU MOIS DE JANVIER 2017 / ARC /

Dossier du mois de Janvier 2017 : Copropriétés neuves, nos analyses, nos propositions.

Livraisons des parties communes, reprise des désordres : comment limiter les déconvenues des conseils syndicaux dans les immeubles neufs ?

Comme nous l'avions annoncé dans nos revues d'octobre 2016 et de janvier 2017, voici notre dossier du mois consacré à notre enquête réalisée auprès des copropriétaires d'immeubles neufs en 2016.

Vous retrouverez ici les résultats de cette enquête en trois parties :

- La première partie renvoie au dossier du mois d'octobre 2016 ;
- La deuxième partie est consacrée à la sociologie des copropriétés ayant participé à cette enquête. ;
- La troisième partie reprend l'enquête de la Revue de janvier 2017 légèrement complétée dans les propositions

Bonne lecture à tous.

I. Une première partie de l'enquête consacrée aux problèmes rencontrés

Dans notre dossier du mois d'octobre 2016, nous vous avons restitué les résultats chiffrés de notre étude relative aux copropriétés neuves, à la livraison des parties communes et à la reprise des désordres sur ces parties communes.

Vous pouvez retrouver tous les détails des résultats de la première partie de cette enquête sur le lien suivant : [DOSSIER DU MOIS D'OCTOBRE 2016 : Enquête de l'ARC sur la livraison et les désordres dans les nouveaux immeubles : nos résultats.](http://arc-copro.fr/documentation/dossier-du-mois-doctobre-2016-enquete-de-larc-sur-la-livraison-et-les-desordres-dans-les-nouveaux-immeubles-nos-resultats)

<http://arc-copro.fr/documentation/dossier-du-mois-doctobre-2016-enquete-de-larc-sur-la-livraison-et-les-desordres-dans>

Nous y fournissons les réponses chiffrées sur les thèmes suivants :

- I. DESCRIPTIF DES RÉSIDENCES (date de livraison, nombre de lots, détail des équipements, lien avec une autre structure de gestion telle qu'une ASL, etc.) ;
- II. PRISE EN MAIN DE LA GESTION DE LA COPROPRIÉTÉ : choix du premier syndic et mise en concurrence ;
- III. DÉSDORDRES QUI EXISTAIENT LORS DE LA LIVRAISON OU QUI SONT APPARUS DANS L'ANNÉE SUIVANTE ;
- IV. NON-CONFORMITÉ PAR RAPPORT À CE QUE LE COPROPRIÉTAIRE A ACHETÉ
- V. DÉSDORDRES INTERVENUS APRÈS L'ANNÉE DE PARFAIT ACHÈVEMENT
- VI. COMMENT SONT CONSIDÉRÉS LES DÉSDORDRES ? (niveau de gravité)

- VII. TRAITEMENT DES DÉSORDRES : par le syndic le promoteur, rôle du conseil syndical, procédures judiciaires, etc.
- VIII. SYNDICAT DE COPROPRIÉTAIRES DONT LES PARTIES COMMUNES ONT ÉTÉ LIVRÉES DEPUIS MOINS DE DEUX ANS
- IX. SYNDICAT DE COPROPRIÉTAIRES DONT LES PARTIES COMMUNES ONT ÉTÉ LIVRÉES DEPUIS PLUS DE DEUX ANS

Pour mémoire, 63 % des conseils syndicaux interrogés considèrent que les textes qui régissent les garanties dans les copropriétés vendues en VEFA ne sont pas appropriés.

De plus, nous rappelons que 66 % des conseils considèrent que les syndics sont peu compétents (voire incompétents) et 72 % que leur promoteur n'est pas efficace pour la reprise des désordres.

Il existe donc un certain malaise concernant la reprise des désordres dans les nouveaux immeubles.

II. La sociologie des copropriétés qui ont répondu à cette enquête

Il nous est paru aussi important d'avoir une vision des copropriétés qui ont répondu à notre enquête et savoir comment fonctionnaient les conseils syndicaux dans le cadre de la gestion de leur copropriété nouvelle. Voici un point sur la sociologie des copropriétés ayant répondu.

Pourcentage de copropriétaires résidents

- **20%** de ces copropriétés sont composées de **75% ou plus** de copropriétaires résidents ;
- 37% ont de 50% à 75% de copropriétaires résidents ;
- il reste donc quand même 43 % des copropriétés vendues en VEFA qui accueillent plus de 50% de copropriétaires bailleurs.

Proportion de primo-accédant :

35% des personnes qui ont répondu à notre enquête ne connaissent pas la proportion de primo-accédant lors de la livraison de leur résidence.

Dans 40% des copropriétés, il y a moins de 50% de primo-accédant et dans **25 %** des copropriétés ayant participé à l'enquête, ils représentent **plus de la moitié** des copropriétaires.

Compétence du premier conseil syndical pour la gestion de la copropriété

Moins de la moitié des conseils syndicaux déclarent avoir des compétences suffisantes pour assister et contrôler le syndic dans le domaine de la gestion de la copropriété : soit 42%.

Ce chiffre est à rapprocher des 34% de conseils syndicaux qui s'estiment compétents pour gérer les désordres suite à la livraison des parties communes de la résidence.

D'après les résultats de notre enquête :

- 22 % des conseils syndicaux estiment avoir de bonnes compétences,
- 20 % considèrent qu'elles sont moyennes,
- 37 % qu'elles sont limitées
- et quand même **21 %** considèrent qu'ils n'ont aucune compétence.

Participation du conseil syndical à la gestion de la copropriété :

Malgré cela, 92 % d'entre eux participent à la gestion de leur copropriété, contrôlent les comptes de leur syndicat, assistent et contrôlent leur syndic.

90% sont consultés par leur syndic pour la préparation de l'ordre du jour de l'assemblée générale, et pour participer à l'élaboration du budget. Mais malheureusement, pour un quart d'entre eux, ils ont l'impression de n'intervenir qu'en partie pour fixer le budget qui sera proposé à l'assemblée générale.

Et le dernier chiffre qui n'est pas le moins important pour éviter qu'une copropriété tourne mal, est le niveau des impayés :

- 77 % des copropriétés qui ont répondu affiche un niveau d'impayés de charges de moins de 5 %
- 15 % sont entre 5 et 10 % d'impayés
- 8 % entre 10 et 20 % et aucune n'a un pourcentage supérieur.

III. Une troisième partie de l'enquête consacrée aux propositions d'améliorations

La majorité des conseils syndicaux et syndics bénévoles qui ont répondu à notre enquête nous ont aussi, en conclusion, transmis un certain nombre de remarques personnelles (souvent négatives) concernant la gestion de leur copropriété, ainsi que la reprise des désordres qui ont affecté ou affectent toujours leur nouvel immeuble.

Cette partie de notre enquête a aussi été l'occasion de recenser les propositions formulées par les personnes interrogées afin de lutter à l'avenir contre ces situations.

C'est cette partie à laquelle est consacré ce nouveau dossier du mois : les **propositions** qui sont ressorties de cette partie de l'enquête et qui permettent d'identifier les **améliorations** que l'ARC pourra à défendre auprès des pouvoirs publics et des professionnels, ou que l'ARC expérimentera avec les collectivités et les partenaires avec lesquels elle travaille sur ces sujets.

En effet, en réponse au malaise identifié dans la première partie, les propositions sont nombreuses et recoupent les conclusions de l'ARC, qui depuis deux ans, apporte un suivi particulier aux adhérents dont l'immeuble a été livré suite à une vente en VEFA.

Avant d'entrer dans le détail de nos propositions, il convient de rappeler que ce domaine ne concerne pas seulement le droit de la copropriété, mais aussi le Code civil et le Code des assurances qui définissent les responsabilités des promoteurs, des entreprises de construction et les garanties qui s'appliquent.

Voici l'état des pistes en cours de réflexion suite à notre grande enquête.

A. Un manque d'information préalable des acquéreurs et surtout des primo-accédants

Une grande partie (41 %) des copropriétaires qui ont répondu à cette enquête sont des primo-accédants qui n'ont aucune connaissance du fonctionnement de la copropriété et qui ont eu beaucoup de mal à identifier qui fait quoi, et qui est responsable de quoi en cas de problème.

Ces nouveaux copropriétaires ne savent donc pas comment se défendre et ne se sentent pas à même d'engager une procédure judiciaire lorsque les désordres ne sont pas repris pendant les délais légaux.

PROPOSITIONS

Certaines solutions existent déjà pour lutter contre cela :

- Une information préalable sur le fonctionnement de la copropriété devrait être fournie par le notaire, dès la signature de la promesse de vente.

La loi ALUR a d'ailleurs renforcé l'information faite au futur acquéreur dès la signature de la promesse de vente (voir note dossier : www.arc-copro.com/ak3u) et prévoit l'entrée en vigueur prochaine d'une notice d'information générale sur le fonctionnement de la copropriété.

- Le jour de la signature de l'acte d'achat du bien privatif : l'acte authentique représente un document conséquent qui est rarement lu dans son entier. Les règles relatives aux garanties sont le plus souvent en fin de document. Leur existence est rarement connue, comme nous le constatons lors de nos rendez-vous avec les conseils syndicaux des immeubles neufs.

Le notaire du promoteur devrait informer l'acquéreur de l'importance des mentions relatives aux garanties légales.

Il devrait aussi expliquer quels sont les documents relatifs à la construction qu'il détient et qu'il peut remettre sur demande : les conditions générales et particulières de l'assurance dommages-ouvrage, la copie du permis de construire, le dossier d'interventions ultérieures sur l'ouvrage après la livraison, etc.

Aucune information n'apparaît dans l'acte de vente concernant la tenue de la 1^{ère} assemblée générale et la désignation du premier syndic.

- L'organisation de formations pour les copropriétaires : certaines collectivités territoriales et certains promoteurs organisent des formations avant la livraison de nouveaux immeubles en copropriété et avant la tenue de la première assemblée

générale. Puis un accompagnement du conseil syndical pour la reprise des désordres est parfois proposé.

À SAVOIR :

Il est important de préciser que la loi ALUR (mars 2014) a introduit dans l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965 une **obligation** de mise en concurrence du premier syndic (syndic de promotion) dès la première assemblée générale. Afin que cette mise en concurrence se fasse dans de bonnes conditions, le syndic devrait donc informer les copropriétaires de l'organisation de la première assemblée générale et de leur possibilité de soumettre un contrat de syndic concurrent à inscrire à l'ordre du jour.

B. Le rôle du syndic lors de la reprise des désordres

1. Mise en concurrence du syndic de promotion ou syndic provisoire

Beaucoup de nouvelles copropriétés souffrent du fait que le premier syndic a été désigné par le promoteur. Ainsi, la majorité des immeubles livrés par BOUYGUES ont pour syndic FONCIA, le promoteur NEXITY va quant à lui, sans surprise, choisir un syndic du groupe NEXITY.

Ce conflit d'intérêts évident se traduit par une certaine inertie ou complaisance du syndic envers le promoteur en cas de désordres sur les parties communes que regrettent les conseils syndicaux.

On comprend qu'un syndic qui a été choisi par un promoteur sera moins enclin à le relancer sur ses obligations et responsabilités.

Pour lutter contre cette situation, il faut que les acquéreurs et futurs copropriétaires sachent qu'ils peuvent déjà agir bien avant la livraison et la 1^{ère} assemblée générale. Ils peuvent proposer la candidature d'un syndic à cette première assemblée générale (voir encadré ci-dessus).

Suite entre autres à l'action de l'ARC, cette information fait partie de celles qui s'imposent aux promoteurs qui s'engagent à respecter la norme habitat NF HQE, dans sa version en vigueur depuis le 15 février 2016. Le promoteur doit adresser à **l'acquéreur un courrier trois mois** avant la livraison des parties communes précisant notamment :

- la date de livraison ;
- les coordonnées du syndic provisoire ;
- ainsi que la date de la première assemblée générale en rappelant la possibilité de mise en concurrence du syndic provisoire et les modalités de cette mise en concurrence.

PROPOSITIONS

Cette clause devrait être intégrée dans les textes sur la copropriété.

Il faudrait aussi prévoir une **sanction directe** si le promoteur ou le syndic provisoire **n'inscrit pas les contrats de syndic proposés** par les copropriétaires, selon la procédure légale. Le promoteur ou le syndic concerné devrait par exemple obligatoirement prendre à sa charge la convocation d'une nouvelle assemblée générale...

2. L'inertie du syndic

C'est malheureusement une situation régulièrement dénoncée : face à de nouveaux désordres, les copropriétaires ou le conseil syndical multiplient en vain les recommandés à l'attention du syndic pour obtenir qu'il saisisse le promoteur ou l'assurance dommages-ouvrage.

PROPOSITION

Prévoir une procédure adaptée permettant une prise en charge automatique et rapide par l'assurance du préjudice causé à la copropriété quand malgré plusieurs courriers recommandés du conseil syndical, le syndic ne déclare pas les nouveaux désordres.

3. La compétence du syndic

Les gestionnaires de copropriété ne sont pas souvent compétents dans le domaine de la **construction** et des garanties des bâtiments neufs.

La réglementation est très différente de celle concernant la gestion courante des copropriétés et ils se font rarement assister de spécialistes.

PROPOSITION

Maintenant que la loi ALUR a défini des règles relatives à la formation du personnel syndic (voir : www.arc-copro.com/6kt2), il faudrait prévoir une formation **minimum** concernant la reprise des désordres pour les syndics qui acceptent de prendre en charge une copropriété **neuve** vendue en VEFA.

C. L'absence de transparence du promoteur concernant les désordres des parties communes

Les conseils syndicaux rencontrent aussi de grandes difficultés avec le promoteur.

1. Transparence du promoteur par rapport à la réception des travaux

Le conseil syndical n'a pas accès au procès-verbal de réception, car il n'est pas partie au contrat de construction signé entre le promoteur et les entreprises de construction. C'est ce qui relève de la jurisprudence actuelle. Or ce document

permettrait d'identifier ce qui n'allait pas à la fin des travaux et de s'assurer que cela a bien été repris par les entreprises (et pas seulement masqué).

Certains promoteurs ne communiquent même pas la date de cette réception.

PROPOSITION :

Prendre modèle sur la norme Habitat NF et HQE, pour introduire dans les textes de loi des obligations de transparence à la charge du promoteur : lors de la livraison, le promoteur devrait être tenu de consigner la date de réception de l'immeuble sur le procès-verbal de livraison. A défaut la date de réception sera celle de la livraison.

2. Transparence du promoteur par rapport à la livraison des parties communes

Certains promoteurs livrent les parties communes au syndic provisoire avant la tenue de l'assemblée générale, sans la présence d'un seul copropriétaire. Certains syndics de promotion n'informent les copropriétaires de la livraison qu'au dernier moment, voire après coup...

Nous avons toujours conseillé à nos adhérents de provoquer une seconde livraison en présence de membres du conseil syndical, donc de copropriétaires. Les promoteurs acceptent généralement quand on leur rappelle que la livraison doit être faite à l'acquéreur : c'est le principe de la remise des clés

Or, en copropriété, l'acquéreur des parties communes, c'est l'ensemble des copropriétaires individuels. L'organisation de la présence d'un certain nombre d'entre eux lors de la livraison des parties communes est donc essentielle.

PROPOSITIONS :

Il devrait être prévu par les textes que le promoteur informe obligatoirement les propriétaires de parties privatives qu'étant aussi copropriétaires des parties communes, ils peuvent individuellement participer à la livraison des parties communes.

À défaut, il pourrait être prévu que soient consignés sur le procès-verbal de livraison des parties privatives, les vices apparents identifiés sur les parties communes.

Conseils de l'ARC : Pour notre part, nous conseillons à nos adhérents de provoquer une seconde livraison en présence de membres du conseil syndical, donc de copropriétaires. Les promoteurs acceptent généralement quand on leur rappelle que la livraison doit être faite à l'acquéreur : c'est le principe de la remise des clés.

Par ailleurs, il est très mal vécu par les copropriétaires que la copropriété souffre dès les premières années d'impayés de charges... du fait du promoteur qui ne paye pas les quotes-parts des lots dont il reste propriétaire jusqu'à la vente effective au réservataire. Certes, ces impayés sont régularisés au moment de la vente, mais cela déséquilibre malgré tout la trésorerie de l'immeuble et entraîne une injustice de fonctionnement face aux copropriétaires.

3. Absence d'information de la part du promoteur

Les copropriétaires interrogés déplorent l'absence de dialogue entre eux et le promoteur, qui ne reconnaît que le syndic comme seul interlocuteur.

S'il s'engage à respecter la norme NF Habitat ou HQE, le promoteur s'engage pendant l'année de parfait achèvement à communiquer dans les 20 jours suivants la demande sur la solution envisagée pour faire face aux désordres signalés et il doit traiter la réclamation dans un délai de 60 jours calendaires, pour chaque demande. Il doit donc fixer un délai de reprise pour chaque désordre (la norme n'a pas été jusqu'à prévoir une sanction en cas de non-respect de cette règle).

Des conseils syndicaux ont par ailleurs raconté s'être battus pour la reprise de gros désordres sans réponse du promoteur. Certains ont appris incidemment que le promoteur avait diligenté une procédure judiciaire contre le prestataire responsable de ce désordre sans même qu'ils ne soient au courant de la visite organisée par l'expert judiciaire...

PROPOSITIONS

À défaut d'être en copie de tous les échanges entre le syndic et le promoteur concernant la reprise des désordres, le conseil syndical devrait y avoir accès sur simple demande (en l'absence de conseil syndical désigné, tout copropriétaire qui en ferait la demande).

À défaut de réponse du syndic, le conseil syndical (ou les copropriétaires) devrait pouvoir saisir le promoteur tenu de répondre à toutes sollicitations concernant la reprise des désordres.

À défaut de reprise des désordres dans le délai calendaire convenu, il faudrait considérer que nous sommes en présence d'un engagement, donc d'un contrat avec prescription portée à cinq ans.

D. La reprise des désordres

Les solutions proposées par le Code civil et le Code des assurances sont complexes et ne sont pas, d'après notre expérience et les retours de notre étude, adaptées aux résidences neuves.

1. Complexité liée au nombre des garanties

Tout d'abord l'existence de 5 garanties légales en plus de la garantie contractuelle est mal appréhendée par les conseils syndicaux. Le plus souvent, ils ne les connaissent pas et ont du mal à savoir à quelle garantie se rattachent les désordres constatés.

PROPOSITION

Les personnes interrogées souhaitent voir fusionner la garantie de parfait achèvement (un an), la garantie relative à l'isolation phonique et la garantie biennale (deux ans) en une seule garantie de **deux ans**.

2. Complexité liée à la diversité des interlocuteurs selon les garanties

Parmi la complexité relative à la mise en jeu des garanties, les copropriétaires regrettent de devoir faire face à une multiplicité d'interlocuteurs : syndic, promoteur, assureur, entreprises ayant réalisé les travaux, ...

PROPOSITION

La mise en jeu des garanties ne devrait passer que par deux interlocuteurs : le promoteur (saisi par le syndic) ou l'assurance. C'est le promoteur qui serait ainsi responsable de se retourner vers les entreprises si nécessaire.

3. Absence du caractère impératif du procès-verbal de livraison

Les réponses des conseils syndicaux interrogés mettent en avant une certaine incohérence : alors que le procès-verbal de livraison est signé par le promoteur et l'acquéreur (ou le syndic) il n'engage cependant pas contractuellement le promoteur à la reprise des désordres.

Ainsi en cas d'inaction du promoteur, aucune sanction directe n'existe, il faut nécessairement engager une action judiciaire.

PROPOSITION :

En matière de marchés publics, une retenue de garantie (jusqu'à 5 % du prix de vente) est prévue au contrat et n'est versée qu'à l'issue de la levée des réserves consignées au procès-verbal de la réception, à la fin de la garantie de parfait achèvement.

La vente en VEFA devrait prévoir d'intégrer une telle retenue de garantie **y compris** pour les **parties communes**. Voir aussi à ce sujet nos propositions relatives au point 5 sur le délai des garanties.

4. La garantie de parfait achèvement

Concernant les désordres qui relèvent de la garantie de parfait achèvement, l'article 1792-6 du Code civil dispose que « *les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation sont fixés d'un commun accord par le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur concerné.*

En l'absence d'un tel accord ou en cas d'inexécution dans le délai fixé, les travaux peuvent, après mise en demeure restée infructueuse, être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant.

L'exécution des travaux exigés au titre de la garantie de parfait achèvement est constatée d'un commun accord, ou à défaut, judiciairement ».

Remarque : l'acquéreur n'est pas le maître d'ouvrage et n'est donc pas partie au contrat de construction.

PROPOSITION :

Comme expliqué précédemment l'acquéreur devrait pouvoir se retourner directement vers le promoteur chargé ensuite d'obtenir les corrections nécessaires auprès des entreprises.

Le promoteur dispose en effet en général d'une retenue de garantie contractuelle qui lui permet d'obtenir des entreprises prestataires la reprise de ces désordres avant de solder ce qu'il leur doit, ou de commander ces travaux à une autre entreprise si l'entreprise est défaillante.

5. Les délais des garanties

La loi est très restrictive. Elle impose un seul et même délai pour la déclaration du désordre et sa reprise (sauf pour les vices apparents qui ne peuvent être déclarés que dans un délai d'un an et pour l'assurance dommages-ouvrage). À défaut de reprise pendant ce délai, le promoteur et/ou l'entreprise responsable ne sont plus tenus par l'obligation de reprendre les désordres notifiés.

Par ailleurs, le non-respect de cette obligation de reprise n'est pas sanctionné.

L'inertie alors volontaire du promoteur lui permet souvent d'échapper, ainsi que les entreprises, à leurs obligations.

Les délais de garantie ne sont pas suspendus par un simple courrier recommandé déclarant le désordre ou mettant en demeure de le reprendre. **Il n'y a qu'une procédure judiciaire** (ou un accord transactionnel) qui permet de suspendre le délai.

Une procédure judiciaire est longue et coûteuse. Elle est donc difficilement mise en jeu pour des petits désordres.

PROPOSITION

Il faudrait prévoir une sanction ou une procédure si cette obligation n'est pas spontanément respectée, qui puisse être mise en œuvre quand la garantie est achevée.

Réserver une somme sur le prix d'achat qui ne serait payée qu'à la fin des garanties : le promoteur dispose d'une retenue de garantie correspondant à 5% du

montant qu'il doit payer sur chacun des contrats qu'il signe avec les entreprises intervenant sur le chantier. Cette somme est débloquée un an après la réception sauf si des désordres à la charge de cette entreprise n'ont pas encore été levés.

Cette garantie peut être financée par une garantie bancaire. Cette procédure existe aussi dans tous les marchés publics (code des marchés publics).

Dans le cadre d'une vente en VEFA, l'acquéreur final n'étant pas le maître d'ouvrage, il ne bénéficie pas d'un tel moyen pour assurer la reprise des désordres.

C'est pourquoi nous pensons qu'un pourcentage du prix de vente des parties privatives devrait être consigné en attente de la reprise des désordres notifiés sur les parties communes.

Il convient de noter que la reprise des désordres qui nous ont été rapportés pourrait facilement être couverte par une retenue de seulement 1 % du prix de vente des parties privatives. Les désordres plus importants sont généralement pris en charge par l'assurance dommages-ouvrage.

Afin de suivre la reprise des désordres, il faudrait prévoir l'intervention d'un architecte (ou d'un bureau d'études spécialisé) indépendant. Son rapport confirmant la reprise de tous les désordres permettrait de lever les réserves et de débloquer la retenue de garantie.

6. L'assurance dommages-ouvrage

- Information relative à l'assurance dommages-ouvrage

Parmi les personnes interrogées, certaines ont eu la désagréable surprise d'apprendre que le promoteur n'avait pas payé l'intégralité de sa prime d'assurance, ou n'avait pas envoyé les procès-verbaux de réception.

De ce fait, soit l'assurance ne couvre qu'au prorata de la prime versée effectivement, soit elle ne couvre pas les désordres d'un ou de plusieurs corps de métiers.

PROPOSITION

Dès la livraison des parties privatives, l'assurance dommages-ouvrage devrait informer obligatoirement le syndic et le conseil syndical des différends rencontrés avec le promoteur.

- L'expert assurance dommages-ouvrage

C'est l'acquéreur qui finance l'assurance dommages-ouvrage par son achat, mais l'expert choisi par cette compagnie d'assurance va le plus souvent dans le sens du promoteur. En effet, le rapport de l'expert incite rarement l'assurance à couvrir le sinistre litigieux.

PROPOSITION

Modifier le Code des assurances pour mieux protéger les acquéreurs dans leurs démarches avec l'assurance dommages-ouvrage et leur permettre de choisir leur expert, pour que toute expertise soit réellement contradictoire.

IV. Conclusion

Les résultats de cette enquête nous apportent beaucoup d'éléments dans la compréhension des premiers pas de la vie d'une copropriété et de la façon dont els relations se construisent entre les copropriétaires et les syndicats dans la gestion de la copropriété et plus particulièrement pour la reprise des désordres.

Cela nous amène à en tirer des propositions sur ce qui pourrait à l'avenir être amélioré afin d'assurer de façon plus globale le bon fonctionnement des copropriétés en France.

L'ARC va donc synthétiser les résultats de cette enquête ainsi que les propositions consignées ici afin de les porter à la connaissance des pouvoirs publics pour essayer d'obtenir la prise en compte de ces améliorations dans les prochains textes législatifs et réglementaires.

En attendant, différents partenaires (collectivités, promoteurs sociaux notamment, etc.) sont déjà porteurs de solutions en dehors de tout contexte législatif, et les conclusions de cette enquête pourront également nous aider à mieux accompagner les solutions mise en place localement.

Pour toutes réactions à cette enquête ou toutes propositions complémentaires sur ce sujet, vous pouvez nous contacter à l'adresse suivante :

copro-neuves@arc-copro.fr.

