



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019



Ma copropriété est elle
en difficulté?
Les indicateurs à
connaître.

Annie Engone Akoughey et Soline Bonnier
Chargées de missions au Pôle copropriétés
fragiles et en difficultés

Qu'est ce qu'une copropriété en difficulté?



Les copropriétés en difficultés selon les textes législatifs

La loi du 10 juillet 1965, consacre dans son chapitre deux, une section spécifique sur les « Dispositions particulières aux copropriétés en difficulté » (articles 29-1A à 29-15)

C'est ainsi qu'est introduit la possibilité pour les copropriétés en difficulté de recourir à un mandataire ad hoc, voire d'être placée sous administrateur provisoire.

Le mandataire ad hoc

L'article 29-1A stipule que « lorsque qu'à la clôture des comptes les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 et 14-2, le syndic en informe le conseil syndical et saisit sur requête le juge d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc. »

Le mandataire ad hoc est nommé pour une période de 3 mois (renouvelable une fois) et a pour mission de produire un rapport présentant :

- l'analyse de la situation financière du syndicat des copropriétaires et l'état de l'immeuble
- **les préconisations faites pour rétablir l'équilibre financier du syndicat et, le cas échéant, assurer la sécurité de l'immeuble**
- le résultat des actions de médiation ou de négociation qu'il aura éventuellement menées avec les parties en cause.

L'administrateur provisoire

L'article 29-1 indique lui que « si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le juge statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. »

L'administrateur provisoire est nommé pour un an (sans limite de renouvellement de son mandat) et **doit prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.**

L'Etat au travers l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) identifie depuis quelques années les **copropriétés dites « fragiles » à partir de 5 indicateurs :**

- Situation socio économique des occupants
- Etat du bâti
- Positionnement sur le marché
- Difficultés des propriétaires pour assurer l'entretien de la copropriété
- Présence de personne morale de droit privé dans la copropriété

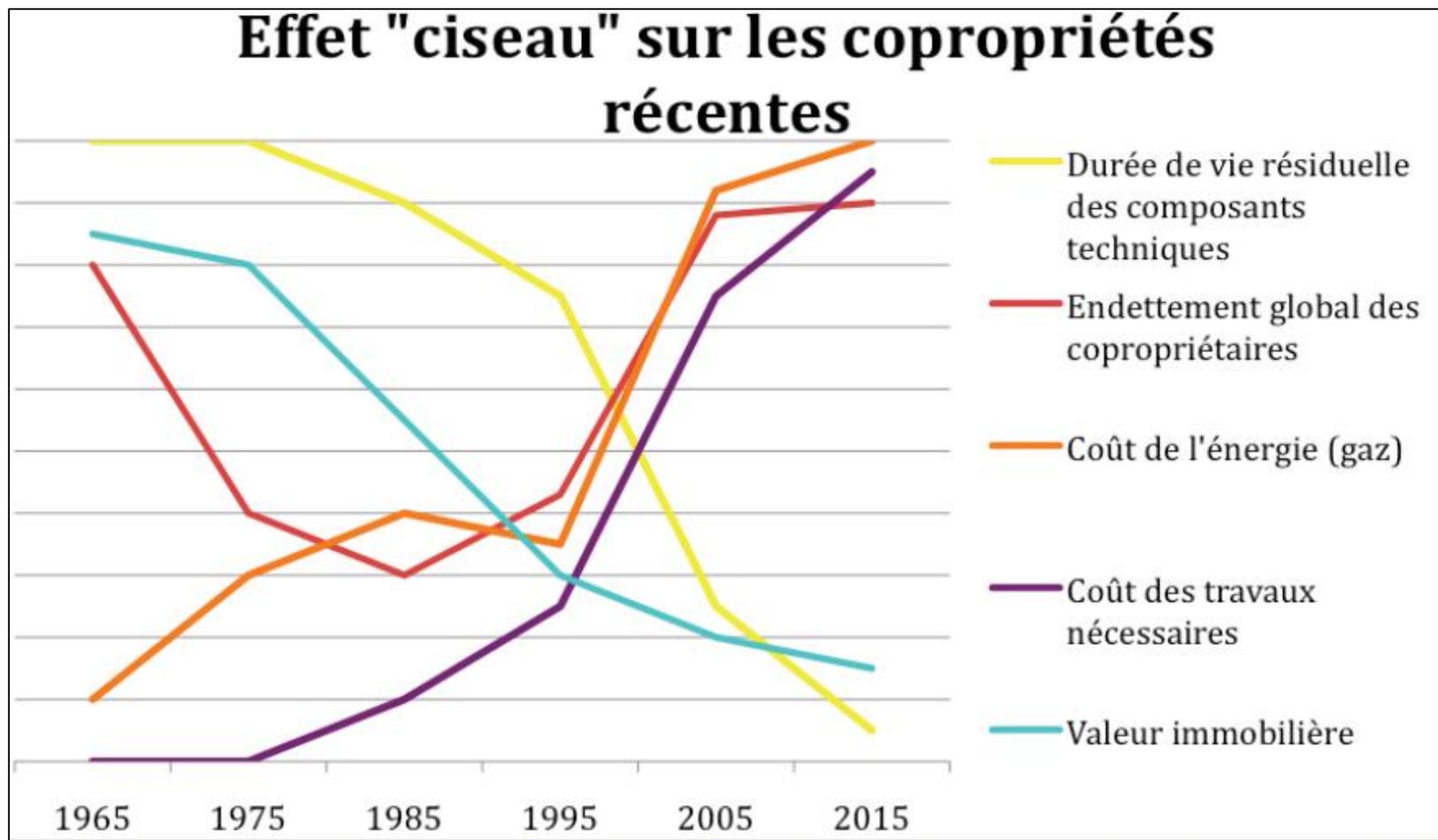
A l'échelle de la Métropole du Grand Paris (MGP) : **18%** copropriétés sont considérés comme fragiles

	Nb de copropriétés fragiles	Part des copropriétés fragiles dans l'ensemble des copropriétés
T1 - Paris	6 517	15%
T2 - Vallée Sud Grand Paris	403	8%
T3 - Grand Paris Seine Ouest	434	9%
T4 - Paris Ouest La Défense	799	10%
T5 - Boucle Nord de Seine	1 547	27%
T6 - Plaine Commune	2 053	53%
T7 - Paris Terre d'Envol	927	25%
T8 - Est Ensemble	1 743	32%
T9 - Grand Paris Grand Est	800	18%
T10 - Paris Est Marne et Bois	1 181	13%
T11 - Grans Paris Sud Est Avenir	380	16%
T12 - Grand Orly Seine Bièvre	1 781	25%
MGP	18 565	18%

Sources : Filocom 2013 – MEEM d'après DGFIP, fichiers intercommunaux d'aide au repérages des copropriétés fragiles Anah, DGALN

Facteurs techniques, économiques et sociaux de la dégradation

- Fin d'un premier cycle technique : nécessité du renouvellement de nombreux composants du bâti
- Fin d'un premier cycle démographique: renouvellement du peuplement => plus précarisé
- Hausse des charges : coût de l'énergie (dans des constructions énergivores) couplés à des raisons structurelles (ascenseurs, sécurité incendie, etc.)
- Déclassement du produit immobilier : propriétaires et locataires appauvris et captifs
- Une gestion défailante : hausse des impayés (charges et fournisseurs)



Facteurs divers

- Complexité juridique : Syndicat principal et secondaire, ASL, AFUL
- Nombreux équipements collectifs : charges élevées qui accroissent le risque de dérive financière
- Présence et poids des commerces
- Proportion de copropriétaires bailleurs : logique patrimonial différente
- La taille de la copropriété : petites copropriétés désorganisées ou grandes copropriétés

Le cercle de dégradation des copropriétés

Les 3 « portes d'entrée » qui mènent à la spirale de la dégradation : Charges élevées - Bâti dégradé - Impayés non maîtrisés

La spirale de la dégradation



Les indicateurs à connaître

Les indicateurs de gouvernance (1/3)

❖ Le taux de participation à l'assemblée générale

- Détecter le degré d'implication des copropriétaires
- Evaluer la mobilisation des copropriétaires



Comment le calculer ?

(Nombre de millièmes de copropriétaires présents et représentés lors de l'AG / Nombre total de millièmes de la copropriété) x 100

Source : PV d'assemblées générale ou liste de présence

Seuil d'alerte : Impossibilité de voter les décisions prises à la majorité 26 (2/3 des voix et plus de 50% des tantièmes)

Difficulté avérée: Les résolutions relevant de la 25-1 ne peuvent être prises (moins de 1/3 des voix des copropriétaires)

Les indicateurs de gouvernance (2/3)

❖ Profil des copropriétaires

- Présence majoritaire de propriétaires bailleurs
- Présence d'un ou plusieurs multi-bailleur détenant plus d'1/3 des tantièmes
- Présence d'un copropriétaire majoritaire détenant 50% ou plus des tantièmes



Article 22 de la loi alinéa 2 *Lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires*

/!\ Cette disposition ne vaut pas pour les bailleurs sociaux

Les indicateurs de gouvernance (3/3)

❖ Fonctionnement du conseil syndical et lien avec le syndic

	Type n°3	Type n°5	Type n°7
	CS déstructuré	CS autocratique	CS performant
Mobilisation CS	CS présent, se réunit	CS présent, se réunit mais c'est surtout le leader qui est actif	Mobilisé
Formation et compétences spécialisées	Pas ou peu formé	Leader formé	Formé
Objectif	Pas d'objectif poursuivi	Intérêt collectif de la copropriété	Intérêt collectif de la copropriété
Leadership	Pas de leadership	Leadership autoritaire du leader	Leadership participatif
Fonctionnement collectif	Pas d'organisation, conflits-division, ou pas de dynamique	Climat dominé, suiveurs, passifs	Fonctionnement collégial, répartition des tâches, ambiance conviviale
Relation avec le syndic	Pas de relation ou relations conflictuelles	Relation monopolisée par le leader qui assiste et contrôle	Assistance et contrôle du syndic
Relation avec les copropriétaires	Dynamique conflictuelle ou démobilitation (fuite, absentéisme aux AG)	Copropriétaires passifs, s'en remettent au « leader »	Copropriétaires mobilisés; relations collectives; dynamique participative; rôle moteur

Les indicateurs de gestion (1/3)

❖ Le taux du montant des régularisations

- Evaluer la cohérence du budget voté



Comment le calculer ?

Total : $(\text{budget voté} - \text{budget réalisé}) / \text{budget voté} \times 100$

Source : Annexe 3

Seuil d'alerte : au-delà de 10% de régularisation

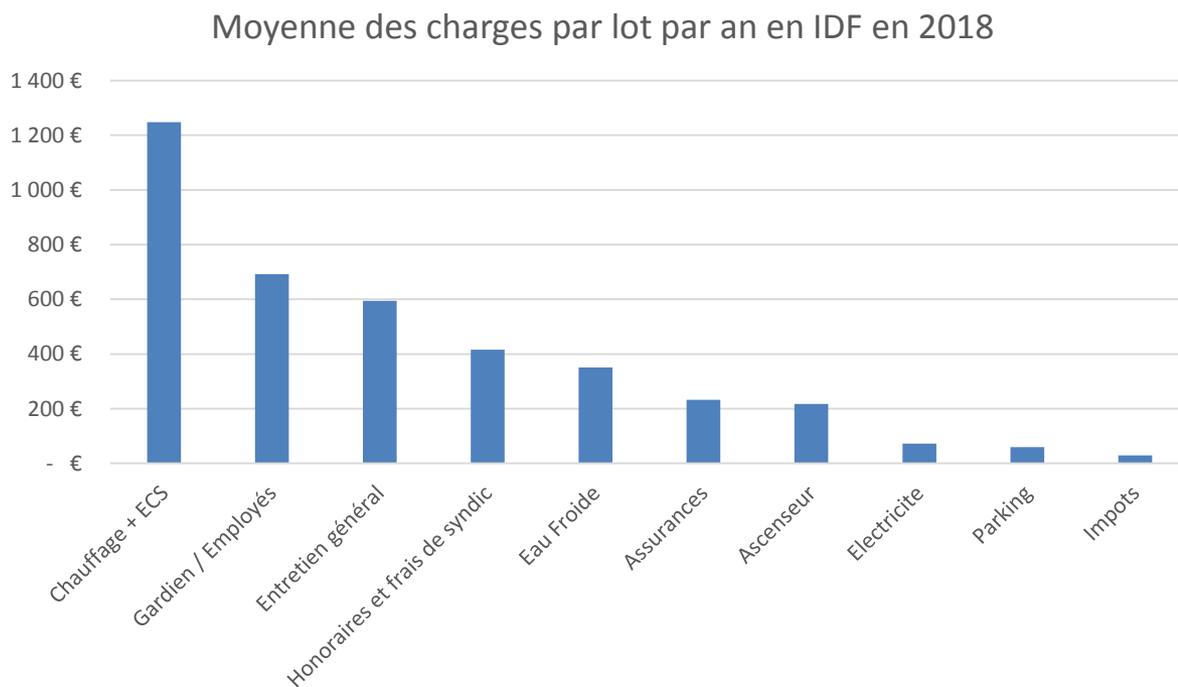
Difficulté avérée : au-delà de 20%.

❖ **PRECONISATION**

- Elaboration du budget prévisionnel par le CS et le syndic (article 18 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965)
- Réaliser un contrôle des comptes intermédiaire afin d'ajuster au besoin le budget prévisionnel

Les indicateurs de gestion (2/3)

❖ Moyenne des charges par lot



Moyennes OSCAR IDF - 2018	
Poste	€ / lot / an
Chauffage + ECS	1 248 €
Gardien / Employés	692 €
Entretien général	594 €
Honoraires et frais de syndic	416 €
Eau Froide	351 €
Assurances	232 €
Ascenseur	217 €
Electricite	72 €
Parking	59 €
Impots	29 €
TOTAL	3 910 €

Les indicateurs de gestion (3/3)

❖ Taux de sinistralité



Un sinistralité élevée est très souvent liée à :

- Une **vétusté des équipements**
- Un bâti **vieillissant et dégradé** nécessitant des travaux
- Un manque d'entretien des parties communes

/!\ Sinistralité importante = Prime d'assurance élevée

❖ **PRECONISATION** : réaliser une radiographie des charges de sa copropriété

1/Repérer les variations de charges

- Repérage des principaux postes de dépenses sur lesquels vous allez travailler en priorité (tableau de suivi des dépenses des 5- 10 dernières années)
- Identifier d'éventuelles anomalies
- Etablir une première analyse et des pistes d'action

2/Faire une projection des charges

Poste de charge	Oscar €/lot/an	I-Réalisé			II-Projeté + 1/2 ans			III-Priorisation	
		2016 €	€/lot/an	Oscar écart	€	€/lot/an	Oscar €/lot/an	Priorité	Faisabilité
Eau	317 €	26 921 €	528 €	40,0%	24 229 €	475 €	33,3%	Faible	Prix de l'eau élevé obérant une forte baisse de ce poste de charges. Peu de fuites d'eau identifiés à ce stade du diagnostic.
Entretien général et petites réparations	504 €	33 065 €	648 €	22,3%	30 590 €	648 €	22,3%	Forte	Travail à réaliser par le conseil syndical et le syndic ; coûts incompressibles à l'heure actuelle concernant les réparations dans l'attente du programme de travaux
TOTAL	2 347 €	141 508 €	2 775 €	15,4%	134 463 €	2 685 €	13,5%	Pour diminuer sensiblement les charges à long terme, ceci passera pas avant tout par l'individualisation des contrats d'eau, la renégociation du contrat d'assurance et la diminution d'interventions ponctuelles de réparations. L'ensemble de ces enjeux est intimement liés au programme de travaux à venir.	

Les indicateurs de la situation financière (1/3)

❖ Taux d'endettement fournisseurs

- Il s'agit de vérifier la capacité d'une copropriété à honorer ses engagements auprès de ses fournisseurs.

Comment le calculer ?

Total: $(\text{Dette fournisseurs} / \text{Budget voté}) \times 100$

Source : Annexes 1 et 2

Seuil d'alerte: Une dette fournisseur > 20% du budget voté (correspond approximativement à l'avance de trésorerie)

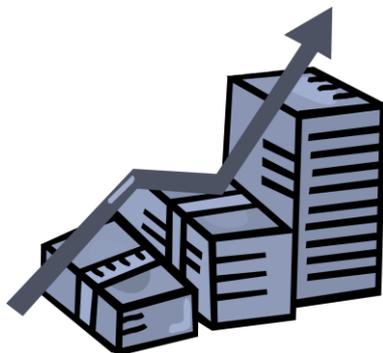
Risque avéré: Une dette fournisseur > 50% du budget voté



Article 29-1A: *Un créancier lorsque les factures d'abonnement et de fourniture d'eau ou d'énergie ou les factures de travaux, votés par l'assemblée générale et exécutés, restent impayées depuis six mois et si le créancier a adressé au syndic un commandement de payer resté infructueux*

Les indicateurs de la situation financière (2/3)

❖ Le taux d'impayés



Vérification article 29-1A	Montant
Budget courant exigible **	230 002,71
Appels travaux de remplt colonne EP exigibles	3 195,17 ***
Appels travaux d'isolation exigibles	11 620,27
Appels travaux de fonds travaux exigibles	1 750,06
Total :	246 568,21

** Le résultat de l'exercice n'est pas exigible avant son approbation

*** les appels de décembre doivent être neutralisés pour le calcul

Récapitulatifs	Montants	TAUX
Montant exigibles 14-1 et 14-2	246 568,21	76,79%
Montants impayés par les Copropriétaires	189 336,53	

Ne sont pas exigibles les sommes à échéance dans le mois précédant la clôture (art.61-2 du décret du 17 mars 1967)

seuil d'alerte : La loi considère un montant de **15%** pour les copropriétés de 200 lots et plus et **25%** pour les copropriétés de moins de 200 lots.

Difficultés avérées : A partir de notre retour d'expérience, à partir de 50% de taux d'impayés, la situation de la copropriété est fortement préoccupante.

!! Le seuil de 15% est faible car il est atteint par beaucoup de copropriétés. !!
L'ARC estime que les difficultés sont avérées lorsque le taux est supérieur à 50%.
Il est nécessaire, dans tous les cas, de le coupler à d'autres signes de dysfonctionnements.

❖ **PRECONISATION** : développer une méthodologie de suivi et de traitement des impayés

- Désigner un des membre(s) du CS comme un référent « Suivi des impayés »
- **Organiser un point périodique de suivi des impayés** : chez le syndic et en présence de la personne en charge du contentieux , (par mois ou par trimestre selon la situation du SDC) et effectuer un travail préparatoire
 1. Demande de documents au préalable et analyse : balance copropriétaires et extrait de compte
 2. Vérifier l'état d'avancement des dossiers lors de la réunion périodique



Article 21 : Il a un droit de regard permanent sur la gestion et les comptes du syndic, Il peut interroger le syndic et lui demander copie de tous les documents intéressants de la copropriété et il peut également examiner et contrôler toutes les pièces qu'il souhaite...

Les indicateurs de la situation financière (3/3)

❖ Ratio Trésorerie disponible / Dettes

- Permet d'apprécier la situation financière d'une copropriété en comparant sa trésorerie disponible avec ce qui est dû par la copropriété
 - L'ensemble des éléments nécessaires à cette analyse se trouve dans l'annexe 1

SITUATION FINANCIÈRE ET TRÉSORERIE			
	2018-2019		2018-2019
Trésorerie		Provisions et avances	
50 Fonds placés	265 951,14	102 Provisions pour travaux	
51 Banques ou fonds disponibles (1)	340 151,31	103 Avances	
53 Caisse		1031 Avances de trésorerie	34 999,87
		1032 Avances travaux	88 729,05
(1) signe - => découvert bancaire		1033 Autres avances	
		105 Fonds de travaux	136 526,37
		131 Subv. en instance d'affectation	
		12 Solde en attente tvx & ops except	1 453 779,39
Trésorerie disponible :	606 102,45	Total :	1 714 034,68
CRÉANCES		DETTES	
Copropriétaires		Copropriétaires	
45 Sommes exig. restant à recevoir	128 055,43	45 Excédents versés	17 166,64
459 Créances douteuses			
Comptes de tiers		Comptes de tiers	
40 Fournisseurs		40 Fournisseurs	21 219,33
42 à 44 Autres créances	1 030 411,00	42 à 44 Autres dettes	
46 Débiteurs divers	18 403,01	46 Créiteurs divers	109,15
47 Comptes d'attente		47 Comptes d'attente	0,36
48 Comptes de régularisation	6 557,04	48 Comptes de régularisation	
		49 Dépréciation des comptes de tiers	36 998,77
Total :	1 183 426,48	Total :	75 494,25
Total général :	1 789 528,93	Total général :	1 789 528,93

❖ **PRECONISATION** : assister et contrôler la gestion du syndic

- La **comptabilité** du syndicat
- La **répartition** des dépenses
- Les conditions dans lesquelles sont passées et exécutées les **marchés et tous autres contrats**
- L'élaboration du **budget prévisionnel** dont il suit l'exécution
- Optimiser la situation financière
 - Réduire les impayés
 - Vérifier le contenu du compte d'attente
 - Optimiser les montants des comptes d'avance comme l'avance de trésorerie



Article 26 du décret: *le conseil syndical donne son avis au syndic sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.*

Il contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Les indicateurs « bâti »

❖ Analyse technique :

- Dégradation du bâti, des parties communes et des équipements communs
- Procédure en cours : arrêté de péril ou d'insalubrité

❖ **PRECONISATION** : réaliser un diagnostic technique de sa copropriété (DTG) qui comporte les éléments suivants:

- Analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs
- État de la situation du syndicat de copropriétaires au regard de ses obligations légales et réglementaire
- Analyse des améliorations possibles concernant la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble (état de l'immeuble)
- Diagnostic de performance énergétique de l'immeuble ou un audit énergétique
- Évaluation sommaire du coût ainsi que la liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble (notamment sur les 10 prochaines années)



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 11^{ème} édition du salon de l'ARC Des 16 et 17 octobre 2019

Merci pour votre attention !

Support téléchargeable à l'adresse suivante :

<http://www.salon-copropriete-arc.fr/>



Et n'oubliez pas, pour plus d'informations sur ce thème,
rendez-vous sur nos sites internet

www.arc-copro.fr

www.leportaildelarc.fr