



ADIL 75 / AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

Les impayés de charges de copropriété

Etat des lieux et solutions

Alertés par le nombre croissant de copropriétaires venus nous consulter pour des impayés, nous avons décidé d'en savoir plus et avons mené une enquête auprès d'environ 300 copropriétaires.

Cette enquête repose exclusivement sur les copropriétaires parisiens reçus dans les permanences de l'ADIL 75. Elle a été menée de juin 2009 à mars 2010. Les copropriétaires interrogés :

- ceux qui ont des difficultés à faire face au paiement des charges de copropriété,*
- ceux qui vivent dans des copropriétés confrontées à des impayés de charges.*

Les conséquences des impayés de copropriétés peuvent être particulièrement lourdes. Les déficits de trésorerie engendrés peuvent mener à une situation de crise en termes de gestion et d'entretien de l'immeuble, voire à la faillite du syndicat de copropriétaires. Pour les ménages, les difficultés financières peuvent entraîner jusqu'à la perte du logement.

Nous nous attacherons, dans un premier temps, à décrire les immeubles concernés. Puis dans un second temps, nous analyserons le profil des copropriétaires en situation d'impayés. Et enfin nous ferons part des actions du syndic et à partir des dispositifs existants, nous tenterons de proposer des solutions efficaces.

I - LES IMMEUBLES CONCERNES

Des impayés sont constatés dans les immeubles de 65% des copropriétaires interrogés.

LE PROFIL DE L'IMMEUBLE : EQUIPEMENTS COLLECTIFS ET CHARGES

62% des copropriétés subissant des impayés correspondent à des immeubles construits avant 1948, composés pour l'essentiel de 11 à 30 lots, soit une copropriété moyenne.

Les impayés de copropriété touchent plus particulièrement les immeubles occupés majoritairement par des propriétaires occupants (61%).

Près de 80% des immeubles sont équipés d'un **ascenseur**. Dans près de la moitié des cas, la mise aux normes a été réalisée.¹

Il est à noter qu'une personne interrogée sur cinq n'est pas en mesure de nous préciser si ces travaux de mise aux normes ont été effectués. Ceci semble refléter un **manque de compréhension** du fonctionnement de la copropriété : **ces copropriétaires ne participent pas aux assemblées générales et ne distinguent pas les appels de provisions de charges courantes et ceux pour travaux.**

Près de la moitié de ces copropriétés sont dotées d'un **service de gardien**.

36% d'un chauffage collectif (44% au gaz, 39% CPCU - Compagnie Parisienne de Chauffage Urbain).

Le montant moyen des charges courantes trimestrielles pour ces copropriétés s'élève à **313 €** pour un appartement d'une surface moyenne de 51 m², soit 6,13 euros au m².

Les 2/3 de ces copropriétés qui connaissent des impayés ont fait l'objet **d'importants travaux ces trois dernières années**.

Les travaux d'**ascenseurs** et de **ravalement** ont été majoritaires au cours de ces trois dernières années pour un montant moyen de **4 749 € et 8 342 €**.

Certains des copropriétaires interrogés ont pu bénéficier d'un prêt Pass-Travaux pour le financement de leurs travaux. Ce prêt, qui s'adressait à tous les salariés du secteur privé, pouvait être attribué sans conditions de ressources à un taux réduit de 1,5% dans la limite de 8 000 € (9 600 € sous condition de ressources). En 2008, 187 prêts Pass-Travaux avaient été distribués pour financer des travaux sur les parties communes des immeubles parisiens (243 en 2007). Il est à regretter que ce prêt ne soit plus distribué depuis le 1^{er} janvier 2009, car il permettait à de nombreux ménages de financer à un moindre coût des travaux conséquents.

¹ Le décret du 9 septembre 2004 qui établit la liste des dispositifs de sécurité à installer dans les ascenseurs, avait fixé comme date limite le 3 juillet 2018. Compte tenu de l'importance du coût de ces travaux et pour éviter une pression inflationniste sur le marché des ascenseurs, ce délai butoir a été reporté au 3 juillet 2021 (Loi de Mobilisation pour le Logement et La Lutte contre l'exclusion dite loi MLE du 28 mars 2009).

II – LES IMPAYES

QUELS IMPAYES ?

1/3 des copropriétés subissent des dysfonctionnements du fait des impayés. Faute de trésorerie, elles ne peuvent faire face, dans 58% des cas, aux factures et charges courantes et dans 42% des cas elles sont contraintes de retarder ou d'abandonner la réalisation des travaux.

Malgré toutes les difficultés rencontrées, un seul des copropriétaires interrogés nous a indiqué que son immeuble était géré par un mandataire judiciaire.

Près d'1/3 des ménages subissant des impayés sont **en difficulté depuis plus de 2 ans.**

Illustration :

Copropriétaire célibataire d'un 2 pièces de 35 m² et disposant d'un revenu mensuel de 1 200 €. Suite à des travaux sur la cage d'escalier pour un montant de 3 000 €, le copropriétaire ne peut plus assumer ses charges trimestrielles de 700 €. Il se trouve en situation d'impayés pour les charges courantes pour un montant de 2 400 € et pour les travaux pour un montant de 1 500 €.

■ Impayés sur charges

29% des ménages en situation d'impayés ne peuvent faire face à leurs **charges courantes** de copropriété. Le montant moyen de ces impayés est de **2 570 €**.

■ Impayés sur travaux

Les **travaux de copropriété** représentent, pour 1/3 des ménages en difficulté, la source de leur problème financier, pour un impayé moyen de **4 066 €**.

38% des ménages ne peuvent assumer, **ni leurs charges courantes, ni les travaux**, pour un montant moyen de **3 650 €**.

Plus des 2/3 des copropriétaires en situation d'impayés ont dû faire face à des travaux importants réalisés au sein de la copropriété au cours des trois dernières années. Ces travaux concernaient principalement des ravalements et la mise aux normes des ascenseurs. Si les copropriétaires ont probablement conscience de l'importance des exigences de sécurité, ainsi que du confort non négligeable apporté par ce type d'équipement, certains n'ont pas su gérer les conséquences pécuniaires de ces travaux.

■ Impayés sur emprunt logement

27% des copropriétaires en situation d'impayés de copropriété ont également un **crédit immobilier en cours de remboursement**. Le cumul d'un emprunt immobilier et des charges de copropriété (charges courantes et travaux) accentue les difficultés.

Répartition des montants des mensualités des crédits immobiliers des copropriétaires :

< 500 €	29 %
De 501 à 700 €	21 %
De 701 à 900 €	36 %
De 901 à 1 200 €	0 %
De 1 201 à 1 500 €	14 %

- 21% de ces ménages connaissent des difficultés dans le remboursement de leur crédit immobilier.
- 2/3 des ménages qui remboursent un emprunt immobilier, ont également d'autres prêts en cours.

Illustration :

Copropriétaire avec un enfant à charge, d'un 2 pièces de 40 m² (500 € de charges trimestrielles courantes). Crédit immobilier de 800 €/mois sur 25 ans depuis 2007. 800 € de chômage. 3 200 € d'impayés sur le crédit immobilier, 2 500 € sur les charges courantes, et 700 € pour des charges portant sur des travaux de cage d'escalier.

LE PROFIL DES COPROPRIETAIRES

■ Statut

La majorité des copropriétaires devant faire face à des impayés, sont des **personnes seules** (55%).

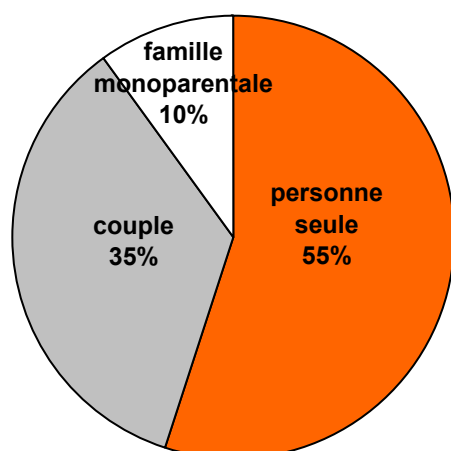
35% sont des couples et 10% des familles monoparentales.

■ Activité

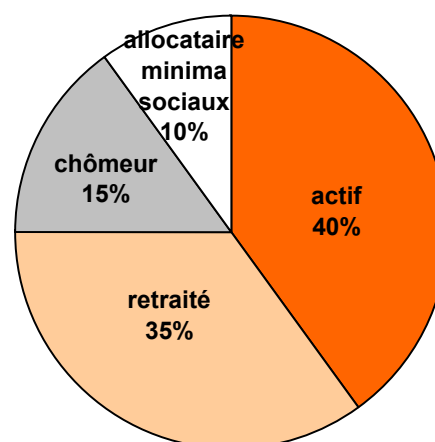
Seuls 40% occupent un emploi.

Les **retraités** constituent une forte proportion des ménages en difficulté (35%).

15% sont demandeurs d'emploi et 10% sont allocataires de minima sociaux.



Statut des copropriétaires



Activité des copropriétaires

■ Ressources

Le montant moyen des ressources est de **1 780 €**.

- Les personnes seules

Le revenu moyen de ces ménages est de 1 375 €. Ils ne bénéficient d'aucune allocation. 38% sont des retraités et disposent de 1 438 €.

38% ont une activité professionnelle et disposent d'un revenu moyen de 1 560 €.

10% sont demandeurs d'emploi et sont indemnisés à hauteur de 1 066 €.

- Les familles monoparentales

Les familles monoparentales représentent **10% des ménages concernés** par une situation d'impayés et ont majoritairement **1 ou 2 enfants à charge**.

Leur revenu moyen est de 1 583 €.

40% de ces ménages sont **demandeurs d'emploi**.

40% de ces familles bénéficient d'une **allocation** (allocation logement ou parent isolé).

40% bénéficient d'une pension alimentaire.

Illustration :

Copropriétaire d'un 3 pièces de 65 m², seule avec 2 enfants à charge disposant d'un salaire de 2 200 €. Le montant des charges trimestrielles courantes s'élève à 1 000 €. Les impayés sur charges sont de 1 000 €.

- Les couples

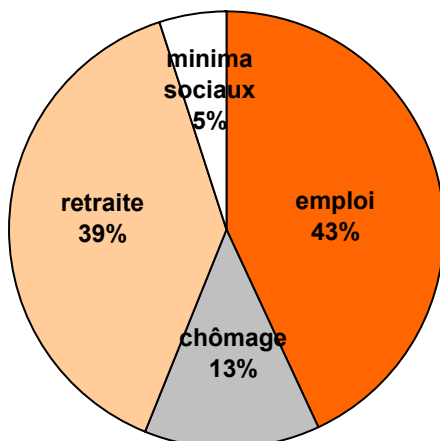
Le revenu moyen de ces ménages s'établit à 2 845 €.

35% des ménages se trouvant en impayés sont des couples et sont majoritairement sans enfant.

43% disposent d'un emploi, 13% sont au chômage, 39% à la retraite et 5% bénéficient des minima sociaux.

Illustration :

Couple copropriétaire d'un 2 pièces de 40 m², disposant de 3 000 € de revenus. Leurs charges trimestrielles sont de 300 € et les impayés de 7 000 €. Ils contestent la répartition appliquée par le syndic.



Activité des copropriétaires
en couple

- Les retraités

Les 2/3 des personnes retraitées sont des **personnes seules**.

La moyenne du **revenu d'un couple de retraités est de 1 814 €, contre 1 438 € pour une personne seule**.

Illustrations :

. Copropriétaire d'un 2 pièces de 45 m² âgé de 70 ans seul, dont les charges trimestrielles s'élèvent à 350 €. En 2009, les travaux de ravalement, de toitures et de collecteur d'eau ont été votés, et mis en œuvre. Monsieur doit faire à ces dépenses avec une retraite de 1 000 €.

. Couple copropriétaire d'un 5 pièces de 90 m² âgés de 69 ans disposant de 1 000€ de retraite pour un montant trimestriel de charges courantes de 600 €.

■ Incidences sur les ménages

Pour faire face à ces impayés, les copropriétaires ont sollicité peu d'aides extérieures. Seuls 8% reçoivent une aide familiale, 6% ont eu recours à un prêt à la consommation.

Illustration :

Copropriétaire célibataire ayant perdu son emploi suite à des problèmes de santé, est indemnisé à hauteur de 800 €/mois. Est confronté à des impayés suite à des travaux de toiture et de ravalement (1 800 €). Pour faire face à ses diverses dettes, il a souscrit un crédit à la consommation d'un montant de 10 000 € et est également aidé par sa famille. Il envisage, en dernier recours de vendre son appartement.

4% ont été contraints de saisir la commission de surendettement.

17% des ménages envisageraient la revente de leur appartement, et opteraient pour l'achat d'un logement ou pour une location pour un coût moins onéreux.

III- COMMENT COMBATTRE LES IMPAYES

Le rôle du syndic est essentiel dans la gestion des impayés de copropriété. Son action est déterminante :

- dans sa **réactivité et sa mobilisation** face aux impayés,
- dans la **programmation des travaux**
- dans sa **pédagogie**

A - Réactivité et mobilisation du syndic

Le rôle du syndic et sa réactivité sont primordiaux dans la gestion des impayés.

Divers dispositifs peuvent être actionnés :

Relances : elles sont mises en place sans autorisation préalable du syndicat. Elle est très majoritairement utilisée par les syndics (71% des procédures). Il faut rappeler que, depuis la loi ENL², les frais nécessaires exposés par le syndicat (notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prises d'hypothèque) à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée, sont à la charge du débiteur.

Hypothèque : la prise d'hypothèque est envisagée dans **12% des cas** et la saisie sur salaire ou mobilière **dans 9% des cas**. Pour ce type de procédure, le syndic est également dispensé d'autorisation préalable du syndicat.

L'hypothèque légale du syndicat qui garantit les créances exigibles depuis moins de 5 ans à l'encontre de chaque copropriétaire est réalisée par le syndic, sans intervention de l'assemblée générale, après envoi par acte d'huissier d'une mise en demeure restée infructueuse.

Généralement cette inscription a un effet psychologique et est suffisante pour faire réagir le copropriétaire défaillant.

Saisies immobilières : il est à noter que **dans 8% des copropriétés** où il existe des impayés, le syndic a eu recours à des saisies immobilières. Cette pratique moins courante, car plus complexe, et n'intervenant qu'en dernier recours a des conséquences humaines et matérielles définitives : la perte du logement.

Une décision en assemblée générale prise à la majorité de l'article 24 est alors nécessaire.

Les copropriétaires en situation d'impayés se plaignent de la **non disponibilité du syndic**. 80% des ménages concernés considèrent que leur syndic n'est, ni à leur écoute, ni suffisamment conciliant.

Le public de l'ADIL 75 se plaint du manque de réactivité : difficulté à obtenir par téléphone les interlocuteurs souhaités, pas ou peu de réponse aux courriers. Le conseil syndical qui assure la coordination permanente entre le syndic et les

² Loi ENL (Engagement National pour le Logement) du 13 juillet 2006

copropriétaires, doit prendre un rôle important dans le cadre des situations d'impayés.

Cependant dans la majorité des situations, une négociation amiable est en cours. Ainsi 25 % des ménages concernés par un impayé ont fait l'objet d'un plan d'apurement.

Le syndic doit être réactif dès le premier impayé, afin d'éviter que la dette d'un copropriétaire ne s'aggrave. En effet, plus elle est élevée, plus il sera difficile de récupérer les fonds. Le conseil syndical doit également être vigilant et mettre en garde le syndic.

Le recouvrement des charges de copropriété impayées est à l'initiative du syndic. Toute négligence de la part de ce dernier peut être sanctionnée. C'est le syndic qui a le choix de la procédure adaptée à la situation patrimoniale et personnelle du débiteur et de la somme mise en jeu. C'est également lui qui initie les poursuites en vue du recouvrement des créances.

Les dispositifs de recouvrement comprennent les procédures amiables, le commandement de payer délivré par acte d'huissier, la saisine du tribunal et, l'inscription d'une hypothèque légale sur le lot du copropriétaire débiteur. La loi SRU du 13 décembre 2000 a donné des facilités à la copropriété pour récupérer ces créances. Mais cette disposition concerne uniquement les dépenses votées dans le budget prévisionnel, essentielles à la bonne marche de la copropriété.

Ainsi, après avoir mis le débiteur en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, de payer sa dette dans un délai de trente jours et sans réponse de sa part, le syndic assigne en référé le débiteur par huissier devant le tribunal de grande instance. Le juge vérifie que le budget prévisionnel a bien été voté avant le début de l'exercice, que la provision réclamée est exigible et qu'une mise en demeure a bien été adressée au copropriétaire qui n'a pas répondu. Le juge condamne alors le débiteur à payer sa dette ainsi que les provisions de l'exercice.

De nombreux copropriétaires rencontrés se plaignent de **l'importance des frais de relance** avant la mise en demeure que leur imputent certains syndics. Cependant ces frais ne peuvent légalement pas être facturés aux copropriétaires, lorsque aucune mise en demeure préalable n'a été faite.

Au cours de notre enquête nous n'avons rencontré qu'une seule copropriété faisant l'objet d'une procédure d'alerte. La loi MLLE³ a institué cette procédure préventive, qui doit intervenir en amont des situations de crise, par l'instauration d'un mandataire ad hoc. Cette désignation doit être demandée par requête par le syndic si à la clôture des comptes, les impayés dépassent 25% des sommes exigibles au titre du budget prévisionnel et des dépenses hors budget. En cas de carence du syndic, les copropriétaires représentant 15% des voix du syndicat peuvent également saisir en référé le président du Tribunal d'Instance de cette demande. Cette procédure peut également être déclenchée par des créanciers dont les factures d'abonnement et fourniture d'eau ou d'énergie, ou des factures de travaux (votés et exécutés) restent impayées depuis plus de 6 mois après un commandement de payer resté infructueux.

Le mandataire nommé aura un rôle d'expert (analyse de la situation financière et de l'état de la copropriété), d'assistant (préconisations permettant de rétablir l'équilibre financier) et éventuellement de médiation envers le syndicat, le syndic et

³ loi MLLE (de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion) du 25 mars 2009

le conseil syndical. Il disposera de trois mois (renouvelable une fois) à compter de sa désignation pour remettre un rapport au président du tribunal de grande instance. Le syndic aura l'obligation de porter à l'ordre du jour les résolutions permettant la mise en œuvre des préconisations du rapport du mandataire. Cette procédure préventive devrait être amenée à se développer.

B - Programmation des travaux

Les fonds provisionnels qui permettraient une programmation dans le temps des gros travaux sont peu usités dans ces copropriétés. Seuls **19 % des syndicats ont opté pour ce type d'organisation dans notre étude.**

Les copropriétaires rencontrés sont nombreux à regretter l'absence de fonds provisionnels et à souhaiter une meilleure programmation des travaux. En effet, une **programmation dans le temps** des travaux permettrait une **meilleure budgétisation** pour les copropriétaires. En leur absence, de nombreux ménages se trouvent dans l'incapacité de faire face à la multiplication des travaux (ravalement, toiture, ascenseur, canalisations).

L'élaboration d'un **produit d'épargne spécifique** pour les syndicats de copropriété, pour faciliter les travaux prévus ou à programmer pourrait être étudiée. La loi portant réforme du crédit à la consommation du 1^{er} juillet 2010 a notamment autorisé, de nouveau, **les syndicats de copropriétaires à ouvrir un livret A.**

Une **évaluation exacte des travaux votés** est également nécessaire : certains copropriétaires ne peuvent faire face à leurs charges suite à la survenance d'un dépassement du budget provoqué par une mauvaise évaluation lors du vote en assemblée générale.

Illustration :

Copropriétaire d'un 2 pièces de 36 m² disposant de 1 600 € de revenus. Quote-part initiale de ravalement de 6 000 €. 2 000 € supplémentaires ont été réclamés suite à un dépassement de budget.

C - La pédagogie

Il est également à noter que certains débiteurs n'honorent pas leurs charges par incompréhension ou méconnaissance du mode de fonctionnement même de la copropriété. Ainsi 14% des copropriétaires se trouvent en situation d'impayés, le sont suite à des différends avec le syndic (contestation des travaux non réalisés ou présence de malfaçons, dépassement de budget, désaccord avec le mode de répartition).

Un **effort d'information des copropriétaires** paraît donc nécessaire pour prévenir les impayés de charges

Illustration :

Copropriétaire d'un 2 pièces de 40m², disposant de 1 700 € de revenus. Incompréhension totale du mode de fonctionnement de la copropriété. Est persuadée qu'on la vole, et refuse en conséquence de payer ces charges sur travaux (+ de 4 000 € d'impayés).

IV- LES AIDES ACTUELLEMENT MOBILISABLES

- L'ANAH

Seuls 17% des ménages se trouvant en situation d'impayés ont bénéficié des aides de l'ANAH pour faire face à des travaux. Notre public n'a pas sollicité ces aides bien que remplissant les conditions d'octroi.

Cependant il faut noter que la modicité des plafonds de ressources à respecter pour leur attribution (16 157 € pour une personne seule, 23 716 € pour un couple) semble être un frein. Les subventions de l'ANAH peuvent être **attribuées à titre individuel pour des travaux destinés à l'amélioration de l'habitat en matière de sécurité, de salubrité ou d'équipement des logements et des parties communes d'immeuble**. Des aides peuvent également être accordées pour des travaux d'accessibilité ou d'adaptation de l'immeuble ou du logement aux personnes en situation de handicap ou à mobilité réduite. Au cours de l'année 2009, plus de 1 800 propriétaires occupants ont pu bénéficier à titre individuel des aides de l'ANAH.

Une aide peut aussi être attribuée au syndicat de copropriétaires et bénéficier ainsi à tous les copropriétaires occupants et bailleurs sans conditions de ressources ni engagements. Seules les copropriétés rencontrant des difficultés très importantes justifiant la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, et les copropriétés relevant de procédures spécifiques liées à un arrêté ou à une décision de justice peuvent formuler une demande d'aide pour le syndicat de copropriété.

8 400 logements ont ainsi pu être améliorés au cours de l'année 2009, grâce aux subventions versées aux syndicats de copropriété par l'ANAH.

- COPROPRIETE OBJECTIF CLIMAT

Au niveau local, la Ville de Paris, dans l'objectif d'encourager activement la réhabilitation thermique de près de 100 000 immeubles privés d'ici 2050, a mis en place le dispositif "**Copropriété Objectif Climat**". Une subvention de 70% sur le diagnostic thermique de l'immeuble et une majoration de 20% des aides de l'ANAH pour les travaux préconisés par l'audit peuvent être attribuées aux copropriétés.

Le Conseil de Paris du 9 mars 2009 a également adopté une délibération instituant une "écoprime" (cofinancée par la Ville et l'Agence nationale de l'habitat) d'un montant de 1 500 € pour les propriétaires très modestes, de 500 € pour les

propriétaires modestes (compte tenu d'un plafond de ressources) et de 4 000 € pour les propriétaires bailleurs qui conventionnent leur logement.

- Le FSL

Le **FSL** (Fonds Solidarité Logement) aide au maintien dans les lieux des copropriétaires en difficulté. Il n'a bénéficié à aucun des ménages en situation d'impayés rencontrés. Les conditions d'attribution de cette aide portent principalement sur la **situation de l'immeuble**, qui doit faire l'objet d'un plan de sauvegarde, ou dans un périmètre d'une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat), d'une OAHD (Opération d'Amélioration sur l'Habitat Dégradé) ou d'un PIG (Programme d'Intérêt Général). Le FSL intervient à partir du troisième mois d'impayé de charge. Cette aide peut également concerner des appels de charges exceptionnelles pour des travaux d'urgence. L'attribution de l'aide est conditionnée à l'engagement du ménage de reprendre régulièrement le paiement des charges, et à l'engagement préalable du syndicat de renoncer aux poursuites pour le recouvrement de la dette.

Au cours de l'année 2009, 8 copropriétaires parisiens ont bénéficié d'une telle aide pour un budget global de plus de 40 000 euros.

Ne conviendrait-il pas d'élargir le bénéfice de cette aide à un public en difficulté ?

- L'ECO PRET

Pour faciliter la réalisation des travaux d'amélioration de la performance énergétique, a été institué depuis avril 2009 au plan national, **l'Eco-Prêt**.

Tout propriétaire occupant ou bailleur peut solliciter l'Eco-prêt pour financer les travaux de performance énergétique et thermique de tout logement utilisé à titre de résidence principale, achevé avant le 1^{er} janvier 1990.

Ce prêt de 30 000 € maximum est remboursable sans intérêt sur une durée de 10 ans maximum.

Les copropriétaires sont alors éligibles pour leur quote-part sur les travaux des parties communes ou pour les travaux privés.

Pour bénéficier de l'Eco-Prêt, deux types de travaux doivent être choisis parmi huit catégories : **isolation thermique des toitures, isolation thermique des murs extérieurs, isolation thermique des surfaces vitrées et des portes donnant sur l'extérieur, mise en place d'un dispositif de régulation du système de chauffage, pose d'un chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable, équipement de production d'eau chaude par énergie renouvelable, objectif de performance énergétique globale minimale, installation d'un système d'assainissement non consommateur d'énergie.**

Au cours de l'année 2009, 197 éco-prêts ont été distribués sur le territoire parisien (73 au cours du 1^{er} trimestre 2010). Ce prêt avantageux est très peu mobilisé, notamment parce qu'il est peu adapté aux spécificités de la copropriété.

- CREDIT D'IMPOT

Un **crédit d'impôt au titre du développement durable** a également été institué. Il peut s'appliquer pour les dépenses relatives à l'habitation du contribuable,

propriétaire occupant, mais également au propriétaire bailleur qui doit s'engager à louer le logement vide pour une durée minimum de 5 ans. Ces dépenses portent notamment sur **l'acquisition d'une chaudière à condensation, de matériaux d'isolation thermique, la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique, l'acquisition d'équipements de raccordement à un réseau de chaleur alimenté majoritairement par des énergies renouvelables ou par une installation de cogénération**. Dans les immeubles en copropriété, chacun des occupants peut ainsi faire état de quote-part des dépenses se rapportant aux parties communes qu'il a payée pour le logement occupé à titre de résidence principale.

Les restrictions budgétaires annoncées par le gouvernement, et plus précisément la fin des niches fiscales pourrait avoir un impact important, entraînant une réduction de 10% sur le crédit d'impôt développement durable, à compter du 1^{er} janvier 2011.

En dehors des équipements qui favorisent le développement durable et les économies d'énergie, les copropriétaires peuvent également bénéficier d'un crédit d'impôt en faveur des aides aux personnes.

Pour les dépenses afférentes à un immeuble collectif achevé depuis plus de deux ans, il s'agit notamment de l'acquisition d'un ascenseur électrique possédant un contrôle avec variation de fréquence.

De nombreux copropriétaires craignent une inflation des travaux, compte tenu des nouvelles normes thermiques et environnementales. L'objectif fixé par le Grenelle de l'environnement est de réduire les consommations d'énergie du parc des bâtiments existants d'au moins 38% d'ici à 2020 et, à cette fin, de conduire un programme ambitieux de **rénovation thermique et énergétique des bâtiments** pour atteindre le rythme de 400 000 rénovations complètes de logements chaque année à compter de 2013. La loi portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle 2 » prévoit notamment la mise en place d'un **plan travaux d'économie d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique pour certains immeubles en copropriété**. A compter du 1^{er} janvier 2012 et dans un délai de 5 ans, un diagnostic de performance énergétique devra être réalisé dans les immeubles équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, qui donnera en suite lieu à un plan de travaux d'économie d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique.

.- LE PRET 1% PATRONAL

Les **Prêts Action Logement** (1% patronal) peuvent être sollicités par les salariés ou les retraités depuis moins de 5 ans des entreprises du secteur privé non agricole de 10 salariés. Ces prêts travaux sont distribués en priorité pour les travaux d'amélioration, ouvrant droit à une subvention de l'ANAH ou pour les immeubles placés en situation d'insalubrité avérée, ainsi que pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique. A la différence du Pass-Travaux, ces prêts ne constituent pas un droit ouvert et ne sont donc pas automatiquement attribués.

QUELLES PROPOSITIONS ?

■ La prévention en matière de vente

Une meilleure information pour les futurs copropriétaires :

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 a institué **un carnet d'entretien**. Ce document, établi et mis à jour par le syndic, indique **l'année de réalisation des travaux importants**, notamment les ravalements, la réfection des toitures, et le remplacement des ascenseurs. Tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat, ou tout titulaire d'un contrat relatif à la vente d'un lot ou d'une fraction peut demander à en prendre connaissance auprès du vendeur. Ne serait-il pas opportun d'annexer ce document au dossier de diagnostic, qui lui doit être obligatoirement fourni, afin que le futur acquéreur prenne pleinement connaissance des travaux éventuels à venir ?

Dans le même esprit, **tout futur acquéreur devrait être en mesure de connaître systématiquement le montant des charges de copropriété**, car son budget risque d'être mis à mal par des dépenses non anticipées. Il serait souhaitable d'imposer la communication de telles informations le plus tôt possible dans le processus d'acquisition, lors de l'avant-contrat.

Armé de ces informations sur le montant estimatif des charges, ainsi que sur le calendrier des travaux auxquels il devra participer à plus ou moins long terme, l'acquéreur sera en mesure de connaître les dépenses relatives au coût d'entretien de l'immeuble, et tiendra compte de ces informations pour fixer son budget.

■ Pour une programmation des travaux

Compte tenu de l'importance des travaux, une **programmation dans le temps** serait souhaitable.

Or seuls 19% des syndicats interrogés ont adopté un fonds provisionnel.

Aujourd'hui, le législateur a prévu deux dispositifs pour inciter les copropriétés qui le souhaitent à constituer des réserves financières en vue du financement des travaux futurs :

- avance correspondant à **l'échéancier prévu par le plan pluriannuel adopté par l'assemblée générale**. Cette dernière a pu convenir d'un échéancier sur plusieurs exercices concernant les travaux d'amélioration ou de reconstruction
- avance constituée par des **provisions pour travaux d'entretien ou de conservation, des parties communes et des éléments d'équipements**. La loi fait obligation au syndic de soumettre lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation, des parties communes et des éléments d'équipements susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir

Le caractère facultatif des « fonds de prévoyance » semble avoir peu incité les syndicats à les adopter.

Le législateur québécois a, au contraire, rendu impératif, depuis 1994, la constitution d'un tel fonds. La contribution des copropriétaires à ce fonds est d'au moins 5% de leur contribution aux charges communes. La constitution d'une telle réserve permet ainsi d'éviter des appels de charges imprévus, qui sont souvent générateurs de difficultés financières pour certains copropriétaires et en conséquence pour les syndicats.

La raison d'être de ces fonds demeure donc une planification de l'exécution des travaux et une bonne connaissance de l'état de l'immeuble, afin d'apprécier leurs coûts et d'accumuler en conséquence suffisamment de provisions pour y faire face. Ces fonds de prévoyance devraient être affectés exclusivement aux travaux planifiés, et ne pourraient en aucun être utilisés pour la gestion courant des immeubles. Ils devraient être attachés au lot et non remboursés en cas de vente. La somme serait prise en compte pour le prix de vente, mais pas pour les droits d'enregistrement.

■ Un prêt spécifique copropriété

Il serait bon de banaliser des prêts spécifiques "copropriété" à taux compétitifs. Les produits existants sont difficiles à mobiliser et complexes d'utilisation.

■ L'instauration d'une procédure de médiation

Au même titre que la commission de médiation instituée pour les litiges en matière de location, l'instauration de procédures destinées à favoriser le règlement amiable des litiges serait envisageable. Ce type de commission de conciliation, s'adressant à tous les syndicats, permettrait ainsi un meilleur dialogue entre les protagonistes, et un moindre recours aux instances judiciaires.