

Groupe de travail sur la prévention des impayés des copropriétés

Dans la continuité du rapport Braye et de la volonté des Pouvoirs Publics concrétisée dans la loi ALUR de prévenir les difficultés des copropriétés, l'ANAH est chargée d'élaborer des indicateurs de prévention.

Nous avons l'opportunité de contribuer à cette réflexion en proposant notre propre vision de cette prévention.

Les réflexions du groupe de travail constitué à cet effet, conduisent à proposer aux Pouvoirs Publics les recommandations suivantes :

1. Une gestion de trésorerie à optimiser.

La prévention des copropriétés en difficulté, notamment dans le nouveau contexte des comptes séparés, suppose un lissage optimal des flux de recettes et de dépenses. Une copropriété ne peut pas être débitrice. La mutualisation que permettait la gestion sous compte commun a disparu. Les risques de défaut de paiement vont inévitablement se multiplier.

1.1. Le lissage des recettes:

Nous proposons le lissage des recettes de la copropriété par la promotion du prélèvement automatique mensuel des charges de copropriété.

La solution de l'appel de fonds trimestriel prélevé mensuellement simplifie les procédures et coûts administratifs et régularise la gestion de trésorerie du copropriétaire.

A la place de l'appel de fonds relatif au budget de fonctionnement de la copropriété, trimestriel, nous suggérons de permettre l'envoi d'un seul plan annuel de prélèvement, édité après le vote du budget de l'assemblée générale, comme le font les banques pour leurs prélèvements des mensualités financières.

Ces appels de fonds doivent pouvoir être envoyés par voie électronique.

Soit un envoi numérique annuel au lieu de 4 envois courriers actuels.

- Aussi nous suggérons de **modifier l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété** qui indique que l'appel de fonds du budget de fonctionnement de la copropriété est payable le premier jour du trimestre. Il s'agit de le remplacer par la possibilité d'envoi d'un plan annuel des appels de fonds prélevés, qui définirait les dates mensuelles d'exigibilité sur l'année. *(article 14-1 : Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel.*

L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent. Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes. La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale).

- De la même façon, il est impératif de **modifier l'article 35-2 du décret du 17 mars 1967** pour permettre l'envoi des appels de fonds par voie électronique, sous réserve bien évidemment de l'accord du copropriétaire. La rédaction actuelle n'autorisant l'envoi que « par lettre simple ». L'emploi de la forme électronique ne pouvant se faire si le copropriétaire ne le souhaite pas. (*article 35-2 : Pour l'exécution du budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la loi, un avis indiquant le montant de la provision exigible. Pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la décision d'assemblée générale, un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense).*
- Il est par contre essentiel de revenir à l'obligation, pour tout copropriétaire de notifier au syndic une adresse réelle ou élue en France ou en Europe car les systèmes postaux et judiciaires de certains pays ne sont pas à la hauteur de ceux de l'Europe et fragilisent de façon indirecte, la situation des syndicats de copropriétaires.
- Il est aussi fondamental que les copropriétaires qui sont déjà en prélèvement ne soient pas contraints de re-souscrire un nouveau prélèvement au prétexte qu'il serait nécessaire d'avoir pour chaque copropriété un ICS (identifiant du créancier).

Nous suggérons que le mandat de prélèvement précédemment souscrit par le syndic auprès de sa banque soit reporté, par souci de simplification, purement et simplement sur le syndicat de copropriété.

- **Les moyens de paiement modernes doivent être facilités et sécurisés** et notamment les paiements par cartes bancaires ou autres moyens monétiques.

Ces mesures permettront de lisser les recettes de la copropriété et de prévenir les éventuels défauts de paiement.

Des mesures similaires sont souhaitables en matière de lissage des dépenses.

1.2. Nous proposons en même temps le lissage de certaines dépenses de la copropriété:

- Il serait opportun de pouvoir permettre aux syndicats de copropriétés de **mensualiser l'assurance immeubles**, comme pour l'assurance multirisques habitation du locataire qui peut, depuis la loi ALUR, faire l'objet d'une mensualisation. Sans que cela ne se traduise par une augmentation de primes.

- **Les fournisseurs d'énergie** devraient également être incités à répartir sur l'année les charges de consommation d'énergie, par la pratique des avoirs sur estimations.
- Enfin, des directives pourraient être adressées aux Caisses d'assurances sociales pour développer **l'appel mensuel des charges trimestrielles sur salaires des employés d'immeubles**.

Ces mesures ont toutes pour objectif d'éviter les pointes de dépenses qui peuvent mettre en difficulté les copropriétés.

1.3. La prévention, c'est aussi une politique d'anticipation satisfaisante sur les recettes.

La mise en place du prélèvement automatisé, mensuel, des appels de fonds, doit être accompagnée de la systématisation des avances de trésorerie pour éviter des difficultés de trésorerie.

La loi permet de mettre en œuvre ces avances à hauteur de 1/6ème des budgets de fonctionnement. Ce montant doit pouvoir être porté à ¼ du budget (ce qui était le cas dans le passé alors même que les copropriétés étaient sous le régime du compte commun).

Cette modification du montant de l'avance de trésorerie s'impose notamment dans les immeubles où le chauffage est collectif, le rythme des dépenses n'étant pas celui des recettes.

Il est suggéré de rendre obligatoires ces avances quand le choix du prélèvement automatique est fait par une copropriété et de fixer le montant de celles-ci à hauteur du ¼ du budget, au moins dans les copropriétés avec chauffage collectif.

Certes, cette obligation s'ajouterait à l'obligation introduite par la loi ALUR de mettre en place un fonds de travaux et se traduirait par une augmentation des charges de copropriété. Aussi un étalement dans le temps de ces nouvelles charges s'impose.

La mise en place d'une avance de trésorerie devrait être imposée dans tout nouveau règlement de copropriété d'une copropriété à compte séparé de plus de 15 lots principaux.

2. Les indicateurs de prévention :

Nous proposons 2 approches :

- L'une sous forme de recommandations professionnelles, ce sont des indicateurs d'action.
- L'autre sous forme d'observation, ce sont des indicateurs externes d'alerte.

2.1. Les indicateurs d'action, internes aux entreprises et intégrés à leur process de gestion :

Un indicateur de suivi de trésorerie :

Objectif : Suivre l'insuffisance de la trésorerie par des alertes régulières.

Cet indicateur intégrerait aussi les dépenses relatives aux travaux, ceux-ci renforçant le risque d'insuffisance.

Un tableau de bord trimestriel, présentant l'évolution de la trésorerie sous forme de graphes pourrait être envoyé aux membres du conseil syndical.

La présentation des soldes de trésorerie une fois par an, 1 mois avant l'arrêté des comptes, apparaît insuffisante pour un suivi actif.

L'association des membres du conseil syndical à ce suivi permettrait de corriger l'image souvent colportée d'impayés assimilée à une mauvaise gestion du syndic.

La question du périmètre de diffusion des informations est posée : limiter la diffusion au président du conseil, à charge pour ce dernier de faire, ou non, suivre aux membres de ce conseil ?

Un indicateur sur le taux d'impayés :

L'obligation légale d'alerte à hauteur d'un taux d'impayés de 25% du budget pourrait être précédée d'une information systématisée dès que l'on atteint le taux de 17% (les 2/3 du taux légal).

Lorsque ce taux serait atteint, une information spécifique serait portée à connaissance de l'ensemble des copropriétaires avec une analyse des risques encourus.

Mettre dans la boucle des systèmes d'aide sociale locaux les copropriétaires débiteurs.

Cette prise en compte des ménages en difficulté, trop souvent réservée à ce jour aux locataires en difficulté, devrait être élargie aux copropriétaires, d'autant que les collectivités s'impliquent de plus en plus dans le traitement des copropriétés en difficulté.

2.2. Les indicateurs d'observation, externes aux entreprises :

Un indicateur sur l'absence de travaux :

Objectif : être alerté sur l'absence de motivation sur l'entretien de la copropriété.

A partir du diagnostic technique global de l'immeuble et du plan pluriannuel qui en résultera, un indicateur de non réalisation des travaux préconisés sur les 3 années suivantes pourrait être suggéré. La mise en œuvre des recommandations des diagnostiqueurs lors de l'établissement de ces diagnostics, pourra faire l'objet de mise en indicateurs.

Un indicateur de taux de renouvellement des contrats de syndic sur une même copropriété est aussi souvent un critère d'alerte.

Le suivi de ces changements au travers de l'obligation d'immatriculation des copropriétés devrait pouvoir être envisagé.

Enfin en termes de risque, une attention particulière peut être portée sur les copropriétés dont la répartition des occupants est inférieure à 60% des lots par rapport aux bailleurs.

Cette typologie d'occupation de la copropriété peut traduire un risque de désintérêt des copropriétaires à la gestion quotidienne et un risque de taux de rotation élevé de locataires plus exigeant en entretien.