



Copropriété : critiqué sur sa réforme, le gouvernement promet de revoir sa copie

La création d'un plan pluriannuel de travaux sur dix ans, qui a disparu de la réforme, devrait être réintroduite dans le texte. A l'occasion du congrès de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim), lundi 25 et mardi 26 novembre, à Paris, le ministre du logement, Julien Denormandie, a pu mesurer la déception suscitée par sa réforme de la copropriété, publiée le 31 octobre sous forme d'ordonnance. En ligne de mire des professionnels, principalement, la disparition d'une mesure-phare qui semblait acquise : la création d'un plan pluriannuel de travaux, sur dix ans, chiffré et avec obligation de provisionner, chaque année, 2,5 % de son montant.

L'un des buts annoncés de cette réforme était, en effet, de faciliter la prise de décisions des copropriétaires pour engager des travaux. D'où l'idée de les inciter à épargner, pour mieux étaler les dépenses. Ce texte avait fait l'objet d'une intense concertation, de novembre 2018 à octobre 2019, dans le cadre du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière (CNTGI), avec les syndicats professionnels et les organisations de consommateurs. La négociation avait abouti à un accord sur un projet de texte dont l'encre était à peine sèche que le gouvernement en publiait, donc, une version expurgée.

Article réservé à nos abonnés Lire aussi

Devant les syndicats professionnels, le ministre s'est défendu en assurant que la mesure n'était « pas prête ». Selon d'autres sources, elle aurait risqué, selon un avis du Conseil d'Etat, de « porter atteinte au droit de la propriété » « La raison n'est, à mon avis, pas du tout juridique mais politique », estime cependant Henry Buzy-Cazaux, président de l'institut du management des services immobiliers. Le gouvernement, en alourdissant les obligations des copropriétaires de toute la France, redoute un « effet gilets jaunes ». »

« Rendez-vous manqué »

« Personne ne nous a prévenus de la disparition de ce plan pluriannuel dont les copropriétés ont pourtant grand besoin », a soutenu Jean-Marc Torrollion, président de la Fnaim, devant le ministre. En retour, M. Denormandie s'est engagé à revoir sa copie. « Nous y reviendrons et réintroduirons cette disposition à l'occasion de la ratification de l'ordonnance par le Parlement », a-t-il assuré. Elle doit intervenir dans les trois mois, donc avant fin janvier.

« C'est un rendez-vous manqué, voire un acte manqué », analyse José de Juan Mateo, directeur de Procvivis Immobilier, syndicat de copropriété issu des coopératives HLM. Si nous n'entretenons pas les bâtiments, à la fin, c'est le contribuable qui paie les immeubles en ruines. L'argument de l'atteinte au droit de propriété ne tient pas, car l'assemblée générale des copropriétaires reste souveraine pour adopter ou non ce plan. Rien n'est non plus prévu pour prévenir les impayés de charges », argumente-t-il.

Les associations de consommateurs soulignent d'autres reculs dans ce texte qui permet, par exemple, au syndic de facturer, en plus de son contrat-socle, des prestations de services annexes (conciergerie, végétalisation de la façade...). « Cette disposition ouvre de nouveau la voie aux dérives sur les « prestations annexes » », s'inquiète Michel Fréchet, président de la Confédération générale du logement.

L'ordonnance supprime, en outre, la sanction, pour le syndic, de la nullité de son mandat si le conseil syndical ne l'a pas mis en concurrence lors de sa nomination ou de son renouvellement annuel ou triennal. « Cela affaiblit l'obligation de mise en concurrence des syndicats », s'insurge Francis Bourriaud, de Syndicalur, société de courtage spécialisée dans la copropriété.

« Triomphe du conseil syndical »

L'ordonnance confère cependant aux conseils syndicaux de nouvelles compétences. Il peut assigner le syndic en cas de manquement, réclamer des pénalités s'il ne fournit pas les documents de gestion, ou se voir déléguer la réalisation de travaux dans le cadre d'une enveloppe financière

votée en assemblée générale.

D'autres dispositions, pour faciliter la vie des immeubles, font consensus : le régime simplifié pour petites copropriétés de moins de cinq lots ou moins de 15 000 euros de budget de fonctionnement ; le vote par correspondance ; la tenue d'assemblées par visioconférence ; et surtout l'abaissement des majorités requises pour prendre certaines décisions et la possibilité, faute de quorum, de procéder immédiatement à un second vote.

« C'est le triomphe du conseil syndical qui obtient plus de pouvoirs et rééquilibre ceux du syndic », se félicite sur ces points Emile Hagège, directeur de l'Association des responsables de copropriété. « Cela va encourager les copropriétaires à se prendre en main et à gérer leur immeuble eux-mêmes », se réjouit Raphaël Dimeglio, cofondateur de illiCopro, société de services aux copropriétés autogérées.