

Copropriétés : une réforme laborieuse

Une ordonnance est attendue sous peu pour simplifier la prise de décision entre copropriétaires

Le calendrier se resserre pour le gouvernement qui doit, avant le 23 novembre, publier une ordonnance réformant la copropriété en vertu de la loi évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), du 23 novembre 2018, qui l'habilitait à légiférer sur ce point dans un délai d'un an.

Le régime de la copropriété s'applique à près de dix millions de logements, dans 380 000 immeubles et, parce qu'il s'est considérablement alourdi au fil des réformes depuis sa création en 1965 – en particulier avec la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 –, il mérite d'être simplifié.

La future ordonnance veut notamment améliorer la gouvernance et la prise de décision en assemblée générale pour encourager les copropriétaires à se lancer dans des travaux d'économie d'énergie. Elle ambitionne de revivifier cette mini démocratie directe en luttant, par exemple, contre l'absentéisme à des réunions souvent interminables et conflictuelles. Dès sa publication, la loi doit être ratifiée par les parlementaires dans les trois mois, pour une application à partir du 1^{er} juin 2020.

Une seconde ordonnance doit, elle, être publiée dans les deux ans, donc d'ici au 23 novembre 2020. Elle créera un code de la copropriété regroupant tous les textes, pour une meilleure lisibilité d'un droit devenu touffu.

Au cours de la discussion, les sénateurs ont déploré le recours aux ordonnances, qui, contrairement à une loi en bonne et due forme, privent les parlementaires d'un débat approfondi sur ce sujet sensible et grand public.

Un texte moins ambitieux

Le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières (CNTGI), qui réunit organisations professionnelles et de consommateurs et est présidé par le juriste Hugues Périnet-Marquet, a mené la concertation sur la première ordonnance. Le ministère de la justice, compétent en matière de copropriété, promet un projet d'ordonnance pour la mi-août, voire le début du mois de septembre.

Au fil des discussions, de plus en plus techniques, la réforme semble cependant perdre en ambition. Une des pistes est de créer un régime allégé pour les petites

copropriétés. Certaines décisions seraient légalement valables même si elles étaient prises au cours de réunions informelles – c'est-à-dire hors assemblée générale dûment convoquée dans des délais et avec ordre du jour stricts –, mais à condition que tous les copropriétaires soient présents et les approuvent. « Si tout le monde est d'accord, le risque de contestation a posteriori est faible. Je ne vois pas l'intérêt de cette mesure », critique Emile Hagège, de l'Association des responsables de copropriétés (ARC).

Reste ensuite à définir ce qu'est « une petite copropriété » et là, les avis divergent. La Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim), qui représente les syndicats professionnels, voudrait cantonner le régime allégé aux immeubles de cinq appartements ou moins ; les associations comme Consommation logement cadre de vie (CLCV) voudraient l'appliquer

Les impayés étant la plaie des copropriétés, la mensualisation des charges deviendrait la norme

aussi à tous les immeubles, quelle que soit leur taille, gérés par un syndic bénévole (23 000) ou sans syndic (60 000), soit 22 % du parc. La Fnaim y est, bien sûr, opposée, car le régime allégé constituerait alors un argument de plus en faveur de l'autogestion des immeubles par leurs copropriétaires plutôt que par un syndic professionnel.

Plan pluriannuel de travaux

Pour les grandes copropriétés de plus de 200 lots, l'idée avait germé de créer un super conseil syndical aux pouvoirs étendus et fonctionnant comme un conseil d'administration de société, avec le risque de déposséder les copropriétaires de leur pouvoir de décision.

Le projet d'ordonnance ne reprendrait pas cette idée décoiffante venue du Groupe de recherches en copropriété (Grecco) réunissant des juristes dont M. Périnet-Marquet, mais proposerait un mode de gestion permettant la délégation à ce conseil syndical de missions bien cadrées.

Plus audacieuse encore est l'idée de doter toutes les copropriétés d'un plan pluriannuel de travaux chiffré avec l'obligation, pour les copropriétaires, de provisionner chaque année au moins 2,5 % de son montant. « Il y a deux avancées, commente Emile Hagège. Le "fonds travaux" actuel, de 5 % du budget de fonctionnement qui peut, lui-même, être très faible, ne rime à rien et on se baserait désormais sur une enveloppe de travaux plus réaliste ; ce fonds ne pourrait être mobilisé que pour les travaux prévus, pas pour renflouer la trésorerie ou changer les boîtes aux lettres. » Reste à trouver les experts compétents pour l'établissement de ces programmes de travaux et de quoi les rétribuer...

Les impayés étant la plaie des copropriétés, la mensualisation des charges deviendrait la norme pour en faciliter le paiement. Enfin, avec chaque proposition de travaux, le syndic présenterait un plan de financement mobilisant les réserves, précisant les subventions possibles et envisageant d'éventuels prêts à la copropriété.

Les services des deux ministères concernés, justice et logement, travaillent donc d'arrache-pied pour être dans les temps, mais les organisations de consommateurs rappellent que le décret en vertu de la loi ALUR plannant les honoraires des syndicats et attendu depuis cinq ans n'est toujours pas paru... ■

ISABELLE REY-LEFEBVRE

JUSTICE

Mort du maire de Signes : la thèse de l'accident privilégiée

Le conducteur de la camionnette qui a mortellement renversé le maire de Signes (Var), venu le verbaliser pour un dépôt de gravats dans une décharge sauvage, a été mis en examen mercredi 7 août pour « homicide involontaire ». Ce maçon de 23 ans a été remis en liberté et placé sous contrôle judiciaire. Le deuxième occupant du véhicule, un apprenti de 20 ans, avait été libéré la veille. Selon les premiers éléments de l'enquête, la mort du maire de Signes, Jean-Mathieu Michel, 76 ans, est accidentelle. Le conducteur n'a aucun antécédent judiciaire. Il est « effondré et bouleversé » selon son avocat, M^e Julien Gautier. – (AFP)

Huit ans de prison pour une mère de retour de Syrie

Rajae Moujahid, une mère de famille de 37 ans qui a séjourné pendant neuf mois en Syrie en 2017 avec ses trois jeunes enfants âgés de 5, 7 et 9 ans, a été condamnée mercredi 7 août à Paris à huit ans d'emprisonnement, avec une période de sûreté des deux tiers, pour « association de malfaiteurs à visée terroriste » et « soustraction d'enfants ». Elle avait quitté son domicile d'Antibes (Alpes-Maritimes) pour rejoindre un « combattant » qu'elle a épousé en Syrie. Le tribunal a estimé que la peine prononcée, supérieure aux réquisitions du parquet, est la « seule adaptée » au comportement de la prévenue et à sa « dénégaration absolue des faits ». – (AFP)