

Premier Club Copro de l'année 2024 sur le projet concernant « l'habitat dégradé ».

En introduction [henry H.Buzyciaux](#) a indiqué que l'encre de ce projet de loi n'est pas encore seiche : il peut évoluer en fonction des débats à venir. Prochaine séance au Sénat à partir du 27 février.

Mon confrère Maître [Manuel RAISON](#) a présenté les articles clés.

[Marjolaine MEYNIER-MILLEFERT](#), députée de l'Isère, a souligné l'importance de ce projet de loi : aujourd'hui ce sont 114 000 copropriétés dégradées connues soit 15% de la copropriété française qui abrite 1.5 millions de personnes.

Madame la députée a souligné que l'urgence de la situation se constate grâce à une lecture rapide (et non double) des différentes chambres.

[Olivier Safar](#) a partagé son point de vue sur ce qu'il désigne comme le « prêt collectif global » (par opposition au prêt collectif à adhésion individuelle) et les enjeux qui en découlent tels que l'assurance et le TAEG ainsi que les modalités pratiques en cas de remboursement anticipé impliquant directement les copropriétaires, le syndic et la caution.

[jose de Juan Mateo](#) a mis en évidence la confusion entre la technique bancaire et la gestion de prêt et a souligné le défi dans le cadre de l'emprunt collectif d'imposer aux syndics la gestion bancaire, source de suivi et de coût supplémentaires.

[Olivier Safar](#) a vivement critiqué la sanction proposée au syndic qui ne désigne pas un mandataire ad hoc, en insistant sur la notion de « présomption de culpabilité » et sur l'absence de distinction entre un simple retard de paiement et d'un véritable impayé. Quid si la copropriété n'a pas les moyens de désigner ce mandataire ?

Enfin, le texte serait dangereux s'il conduit à désigner les nouveaux « syndics d'intérêt collectif en « débarquant » les syndics en place si les nouveaux seuils de désignation du mandataire ad hoc sont remplis.

[Alain Papadopoulos](#) a indiqué qu'une petite musique indiquerait que des syndics publics seraient préférés pour les copropriétés fragiles.

Pour résister avec Quali SR se distinguent les syndics privés qui veulent s'investir dans ce réseau de syndics volontaires se donnant les moyens de gérer des copropriétés fragiles ou en difficulté.

Ainsi, les syndics professionnels pourraient démontrer leurs compétences sur ce sujet.

Ce projet de loi cherche donc à apporter des solutions concrètes face aux défis et enjeux des copropriétés dégradées, mais certaines questions feront l'objet d'après débats.