

L'exposé des motifs de ce [projet de loi](#) indique que le traitement des copropriétés en difficultés est devenu une préoccupation pour les pouvoirs publics.

Ce sujet fait l'objet de la présente étude concernant les seuls articles: 2,4,6,8 et 17.

### **L'article 2 : l'emprunt collectif pour faire face au « mur du financement » lié à la rénovation énergétique et aux copropriétés dégradées.**

Dans [cet article](#), nous revenons sur le régime de l'emprunt collectif en copropriété. En effet, cette réforme en cours permet de financer la rénovation énergétique et le redressement des copropriété dégradées : quelles sont les garanties et les modèles en présence avec l'amendement Amiel et le projet de loi visant à lutter contre l'habitat indigne ?

### **L'article 4 vise à élargir les conditions de désignation du mandataire Ad hoc**

« Le président du tribunal judiciaire peut imputer tout ou partie des frais de l'administration provisoire AU SYNDIC, si ce dernier n'a pas saisi sur requête le juge d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc dans les conditions prévues à l'article 29-1 A, après audition du syndic et du conseil syndical, sur rapport de l'administrateur provisoire ».

Il vient sanctionner le syndic qui n'aurait pas engagé la procédure d'alerte prévue par la loi.

Il faut plaider dans le cadre des débats qui auront lieu sur les effets négatifs et contraire à l'objectif poursuivi :

1.En droit français le principe de réparation intégrale prévoit qu'une personne n'est responsable que du préjudice et rien que du préjudice causé par une faute. En l'espèce, si le syndic ne désigne pas de mandataire ad hoc, le tenir responsable des conséquences de l'impayé en lui faisant payer les provisions de l'administrateur

provisoire est déconnecté du préjudice. Il s'agit d'une conception américaine des dommages et intérêts punitifs que l'on voudrait faire peser sur le syndic. Si les impayés s'aggravent il s'agit par ailleurs de la responsabilité de l'Etat qui impose des travaux lourds de rénovation énergétique, d'un patrimoine immobilier vieillissant et d'une politique recherchée pendant de longues années d'accession à la propriété même pour les ménages modestes.

Aujourd'hui chercher à faire peser cette responsabilité sur le syndic et EN MEME TEMPS lui demander d'être le partenaire de l'Etat pour relayer une politique publique est-ce sérieux ?

2. Le recours systématique au mandataire ad hoc en fonction de ces nouveaux critères est-il la solution? Aucune étude d'impact ne démontre l'efficacité de ce dispositif alors que seulement 11 mandataires Ad hoc ont été désignés.

(cf : [www.bjavocat.com/2018/11/13/la-copropriete-en-difficulte-comment-reagir](http://www.bjavocat.com/2018/11/13/la-copropriete-en-difficulte-comment-reagir))

3. Ce seuil de 15% pour forcer la désignation d'un mandataire ad hoc est déjà atteint dans de très nombreuses copropriétés, une proposition serait peut-être de demander l'avis de l'assemblée générale afin de trancher sur l'opportunité de ce dispositif lequel représente également un coût.

4. L'idée des seuils et d'ajouter les critères liés à l'absence de vote de l'assemblée générale sur l'approbation des comptes depuis au moins deux ans, ou sur l'absence de syndic, pourrait être retenue uniquement pour faciliter la possibilité de désigner un administrateur provisoire et non d'un mandataire ad hoc.

(cf : [L'administrateur provisoire en copropriété](#))

Afin de prévenir les difficultés, il vaut mieux faciliter le recouvrement des charges et éviter

les procédures dilatoires, en supprimant l'obligation de recourir à un médiateur, si le syndic a déjà adressé un courrier recommandé, faciliter l'accès à la procédure du recouvrement des charges en imposant à la juridiction d'augmenter le nombre de dates disponibles...

Pour mémoire, cela avait commencé avec les pénalités de retard de 15 euros par jour si le syndic ne communique pas au conseil syndical des informations concernant la gestion du syndicat ou du syndic dans le délai d'un mois. L'absence de précision du second décret inquiète car un membre du conseil syndical très curieux pourrait solliciter de manière abusive et répétée des informations personnelles concernant des copropriétaires : Quid du RGPD ?, des informations non transmises par l'ancien syndic, ou le Kbis du syndic ...Les professionnels risquent une pénalité à défaut de communication de pièces dont la nature n'est pas déterminée

[Selon Gilles Frémont](#) : « Si cette loi devait être adoptée en l'état, il est évident que les syndics ne prendront aucun risque et ne prendront plus d'immeubles avec le moindre impayé. Notre nouveau critère de sélection. »

Selon Me Olivier Brane : « Cette nouvelle disposition qui vise les syndics est probablement anticonstitutionnelle car elle ne respecte pas le principe de l'égalité des charges entre les citoyens.

En effet pourquoi pénaliser financièrement le syndic alors que la faute de la copropriété en difficultés revient aux copropriétaires qui ne paient pas les charges ce qui entraîne la ruine de la copropriété. »

**L'article 6 : mise en place d'un dispositif de préemption à destination des copropriétés dégradées.**

**L'article 8 : porte sur les données que doit recenser le registre national d'immatriculation des copropriétés en intégrant les divers diagnostics (DPE, DTG, PPT**

### **L'article 17 : ratification des ordonnances**

La ratification de l'ordonnance l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis. Cette ratification pourrait ouvrir la discussion sur tout le contenu de cette réforme laquelle n'a jamais été discutée devant le parlement... Un article complet sur le sujet sera proposé en 2024.