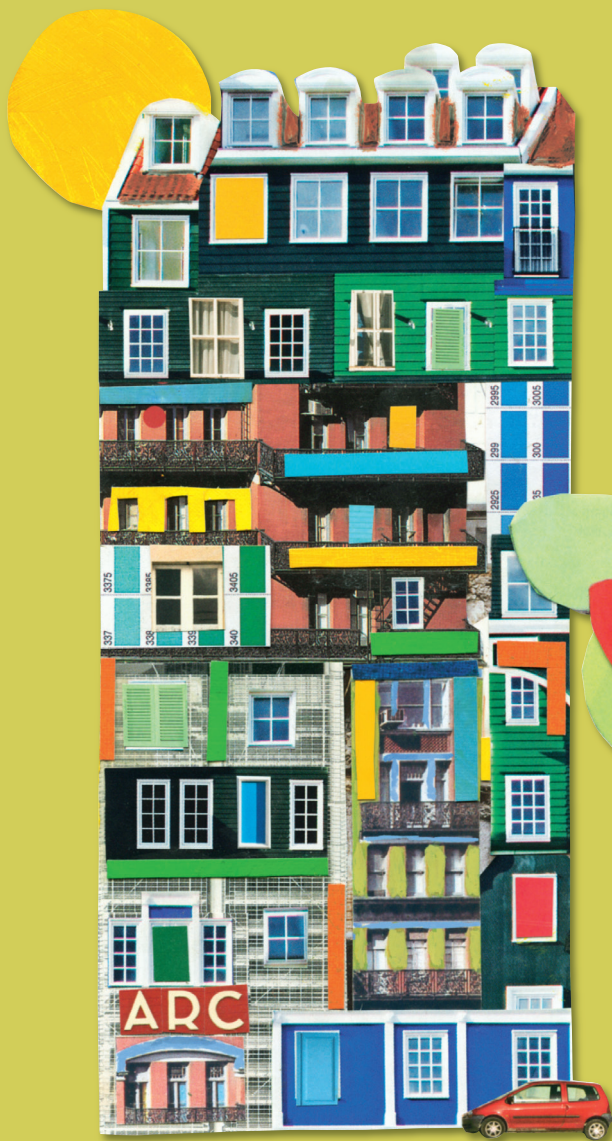


# Copropriétés fragiles :



*le mode  
d'emploi  
du  
redressement*



Association des Responsables de Copropriété  
[www.unarc.asso.fr](http://www.unarc.asso.fr)



## L'ARC et l'UNARC

L'ARC, Association des Responsables de Copropriété, est une association à but non lucratif (loi de 1901) créée en 1987. Elle est implantée, en 2012, sur plus de 14 000 immeubles en copropriété représentant plus de 900 000 lots principaux. Nommée par arrêté conjoint des ministères du Logement et de la Justice comme membre permanent de la Commission nationale relative à la copropriété (12 membres seulement), elle est aujourd'hui la plus importante association de conseils syndicaux et de syndic bénévoles en France.

L'ARC siège par ailleurs dans de nombreuses commissions officielles où elle représente les intérêts des copropriétaires.

En 1991, l'ARC a créé l'UNARC - Union nationale des associations de responsables de copropriété - qui regroupent 12 associations régionales et couvre désormais toute la France.

L'ARC a aussi créé une coopérative (Copropriété-Services) réservée à ses adhérents collectifs, qui apporte de nombreux services aux copropriétés (groupement d'achats, audits techniques, référencement d'entreprises, services comptables, logiciels, sites gratuits, etc.).

L'ARC et l'UNARC aident ainsi tous leurs adhérents à résoudre l'ensemble des problèmes d'ordre juridique, comptable, financier, technique et pratique qu'ils rencontrent dans leur copropriété et à améliorer la gestion de ces copropriétés.

Les adhérents de l'ARC et de l'UNARC sont :

- **des conseils syndicaux**, dans des copropriétés gérées par des professionnels ;
- **des syndic bénévoles** ;
- **des groupes de copropriétaires ou des copropriétaires** à titre individuel confrontés à des problèmes personnels.

Pour plus de renseignements, vous pouvez vous adresser à :

**ARC et UNARC**  
**27, 29 rue Joseph Python 75020 PARIS**  
**Tél : 01 40 30 12 82 - Fax : 01 40 30 12 63**  
**[www.unarc.asso.fr](http://www.unarc.asso.fr)**

# Copropriétés fragiles :

*le mode d'emploi  
du redressement*

## SOMMAIRE

|  |    |
|--|----|
| Introduction   | 3  |
| Chapitre 1 : Mettre en place de vrais conseils<br>syndicaux et les former                                  | 4  |
| Chapitre 2 : Travailler en bonne intelligence<br>avec le syndic ou en changer                              | 8  |
| Chapitre 3 : Suivre et maîtriser les impayés   | 10 |
| Chapitre 4 : Faire baisser les charges   | 13 |
| Chapitre 5 : Négocier le budget et suivre<br>sa réalisation  | 15 |
| Chapitre 6 : Traiter les problèmes de<br>consommations d'eau   | 17 |
| Chapitre 7 : Maîtriser les charges d'énergie   | 18 |
| Chapitre 8 : Restaurer un entretien normal<br>de la copropriété et faire procéder<br>aux travaux d'urgence | 19 |
| Chapitre 9 : Faire (re)venir les copropriétaires<br>en assemblée générale                                  | 20 |
| Chapitre 10 : Associer les bailleurs à la vie<br>de la copropriété   | 21 |
| Conclusion   | 22 |

## INTRODUCTION

Depuis plus de vingt ans, nous aidons nos adhérents à traiter les problèmes graves qu'ils peuvent rencontrer et nous intervenons – comme opérateur associé – dans des opérations lourdes de redressement de **copropriétés en difficulté** : plans de sauvegarde et opérations programmées d'amélioration de l'habitat, dites « *copropriétés dégradées* ».

C'est pourquoi nous avons développé une expérience que tous nous reconnaissons, que ce soient les collectivités territoriales, mais aussi l'ANaH centrale comme les délégations départementales de l'ANaH ainsi que l'ensemble des opérateurs spécialisés qui interviennent dans le secteur (les associations du mouvement PACT, celles du mouvement Habitat et Développement, URBANIS, OZONE, etc.).

Le présent petit livret a pour unique ambition de préciser en quelques pages très faciles à lire comment il faut s'y prendre pour aider efficacement les copropriétés fragiles et redresser les copropriétés en difficulté.

Le secret est, en fait, très simple. Il faut agir sur divers problèmes à la fois : la mobilisation du conseil syndical et des copropriétaires, la réactivité du syndic, le niveau des charges, la gestion de l'eau, les impayés, etc. ; il faut aussi agir sur différents registres : la communication, la formation, etc.

Pour chaque point nous n'allons pas - évidemment - expliquer dans le détail comment faire, nous renvoyons le plus souvent à des documents simples disponibles gratuitement sur notre site Internet.

Nous restons, bien sûr, à la disposition de tous ceux qui sont concernés par ces problèmes complexes.

# Chapitre 1

## Mettre en place de vrais conseils syndicaux et les former

« *Pas de bonne copropriété sans un bon conseil syndical* » Voilà une excellente maxime, mais comment disposer de conseillers syndicaux qui soient tout à la fois :

- suffisamment nombreux (pour se répartir le travail) ;
- suffisamment organisés (pour être efficaces) ;
- suffisamment formés (pour pouvoir suivre tous les dossiers).

Un conseil syndical doit en effet, pour traiter les problèmes en profondeur, savoir à la fois :

- contrôler les comptes ;
- suivre et renégocier les contrats ;
- élaborer et suivre le budget ;
- contrôler les petits travaux ;
- suivre les impayés et les procédures.

Tout cela n'est pas forcément très difficile, mais nécessite d'être guidé au départ, voire d'être initié.

Voilà pourquoi, depuis des années, nous ne cessons de mettre au point différents outils simples qui s'adressent à tous, y compris bien sûr aux conseillers des copropriétés fragiles ou en difficulté, pour leur permettre d'acquérir compétence, autonomie et assurance.

Nous allons passer en revue quelques-uns de ces guides et outils, non pas pour mettre en avant l'ARC, mais pour montrer que tout existe déjà pour aider et accompagner les copropriétaires qui veulent devenir des conseillers syndicaux efficaces. Il existe des guides :

- d'incitation ;
- d'initiation ;
- de perfectionnement.

Bref, tout ce qu'il faut.

## I. Des guides gratuits

### a) *Les guides d'incitation*

Pour aider ceux qui voudraient juste savoir ce qu'est le conseil syndical, ses pouvoirs et comment y entrer, l'ARC a réalisé deux petits guides très **simples** téléchargeables sur le site [www.unarc.asso.fr](http://www.unarc.asso.fr)

En douze pages et à travers dix questions, chacun de ces deux petits guides permet de faire le tour de la question :

- « ***Le conseil syndical en 10 questions : je suis copropriétaire, qu'est-ce que le conseil syndical ?*** »
- « ***Le conseil syndical en 10 questions : je veux entrer au conseil syndical*** ».

### b) *Un guide d'initiation*

Les adhérents collectifs de l'ARC peuvent télécharger un guide spécial intitulé : « ***100 conseils pour un bon conseil*** » qui – en seize chapitres – permet à chaque conseiller élu de savoir **QUOI** faire et **COMMENT** le faire, ceci thème par thème.

**Mieux**, ce guide donne aussi des conseils pratiques pour bien s'organiser, ce qui est essentiel. En voici le sommaire :

- **Chapitre I** : L'organisation du conseil syndical pour une efficacité maximale.
- **Chapitre II** : Contrôler les dépenses.
- **Chapitre III** : Savoir comment contrôler les comptes.
- **Chapitre IV** : Le contrôle des menus travaux.
- **Chapitre V** : Comment assurer le suivi des impayés et des procédures judiciaires ?
- **Chapitre VI** : Comment assurer le suivi du contrat de l'ascenseur et de son entretien ?
- **Chapitre VII** : Contrat de chauffage : comment faire le suivi de la gestion du chauffage (1re partie) ?
- **Chapitre VIII** : Comment faire le suivi de la gestion du chauffage (2e partie) ?
- **Chapitre IX** : Comment assurer le suivi des autres contrats ?

- **Chapitre X** : Comment contrôler les problèmes d'assurance ?
- **Chapitre XI** : Comment assurer le suivi des consommations d'eau ?
- **Chapitre XII** : Électricité : comment faire baisser les charges ?
- **Chapitre XIII** : Comment négocier les contrats de syndic et contrôler leurs honoraires et factures de frais ?
- **Chapitre XIV** : Comment contrôler les frais de personnel et mieux encadrer le travail ?
- **Chapitre XV** : Comment assurer la programmation des gros et moyens travaux ?
- **Chapitre XVI** : Comment assurer l'information du conseil syndical vers les autres copropriétaires ?

**On le constate** : tous les sujets pratiques auxquels un conseil syndical peut se trouver confronté sont abordés, et ceci de façon à être accessibles à tous.

### *c) Les guides de perfectionnement*

Ensuite, il existe divers guides spécifiques de perfectionnement sur tous les thèmes qui concernent le travail du conseil syndical :

- les comptes ;
- la maîtrise des charges ;
- les contrats ;
- l'eau ;
- le chauffage ;
- les travaux ;
- la gestion du personnel ;
- les impayés.
- (voir : [www.unarc.asso.fr](http://www.unarc.asso.fr))

---

## II. Un « *registre* » pour aider les conseils syndicaux à travailler efficacement

---

On le sait : beaucoup d'échecs ou de succès tiennent à la méthode. Voilà pourquoi nous avons élaboré une méthode sous forme de registre pré-rempli.



Ce registre (téléchargeable) donne aux conseils syndicaux des conseils pour bien s'organiser et organiser leur travail, mettre en place des règles adaptées et fournit des documents types pour mieux communiquer avec le syndic et les autres copropriétaires.

---

### III. Enfin, des sites gratuits ou des logiciels gratuits pour aller plus loin

---

Enfin, nous avons développé pour les conseils syndicaux adhérents à l'association des sites et logiciels qui aident à accomplir encore mieux et plus vite leur travail :

1. un site pour évaluer le niveau des charges de sa copropriété et savoir comment et sur quoi les maîtriser : <http://www.unarc.asso.fr/site/bloc/adherent.htm> ;
2. un site pour trouver des entreprises référencées et les mettre en concurrence : <http://www.copro-devis.fr/> ;
3. un site pour dialoguer au sein de sa copropriété : <http://www.copro-net.fr/> ;
4. un site pour échanger et dialoguer avec d'autres copropriétés ayant les mêmes types de problèmes : <http://www.unarcom.fr/> ;
5. un logiciel pour suivre la réalisation du budget et relever les anomalies en cours d'année : <http://www.copro-audit.fr> .

Nous espérons que ce « *catalogue* » des bons outils de formation et d'action ne vous impressionnera pas trop. Vous allez peut-être dire : « ***Tout ça ? Comment faire pour lire, comprendre, utiliser tous ces guides et outils ?*** ».

Rassurez-vous : encore une fois, il s'agit de documents très simples qu'il suffit d'utiliser selon les besoins et de façon progressive.

## Chapitre 2

# Travailler en bonne intelligence avec le syndic ou en changer

Une copropriété qui « *fonctionne* » c'est une copropriété où le tandem syndic-conseil syndical fonctionne bien, le syndic acceptant de coopérer avec le conseil syndical et de lui laisser faire son travail de contrôle, mais aussi d'assistance.

Pour cela il faut non seulement un « *bon* » conseil syndical, mais il faut aussi que le syndic maîtrise correctement un certain nombre de domaines de compétences.

Voyons rapidement, mais concrètement, ce que cela veut dire.

---

### 1. D'abord coopérer avec le conseil syndical

---

Concrètement, cela veut dire, pour le syndic :

- fournir tous les documents dont le conseil syndical a besoin ;
- accepter la remise en concurrence des contrats ;
- ne pas imposer **SES** sociétés ;
- être présent dans la copropriété et assurer des visites régulières avec le conseil syndical ;
- accepter les contrôles comptables et accepter le fait que le conseil syndical puisse se faire aider ;
- permettre un suivi simple des impayés.

On le voit : rien de bien extraordinaire ; rien que de la « *coopération* ».

---

## 2. Ensuite maîtriser certains domaines de compétences

---

Il s'agit en particulier de compétences concernant :

- le suivi du chauffage ;
- la gestion de l'eau ;
- le suivi et la renégociation des contrats de prestations ;
- le traitement des impayés.

Si le syndic ne peut ou ne veut pas travailler en ce sens, alors il faudra tenter de trouver un autre syndic. La recherche d'un nouveau syndic « ***mieux adapté*** » sera d'ailleurs simplifiée si ce dernier a la garantie d'être aidé par un conseil syndical actif.



## Chapitre 3

### Suivre et maîtriser les impayés

Beaucoup pensent qu'une copropriété fragile est une copropriété dont les copropriétaires eux-mêmes sont fragiles et dans l'incapacité de payer leurs charges. Or ce n'est pas du tout aussi simple que cela.

- a/** D'abord si les copropriétaires peuvent avoir du mal à payer leurs charges, c'est souvent parce que les charges sont trop lourdes (nous verrons comment traiter ce point) ;
- b/** Ensuite – parmi les copropriétaires qui ne paient pas leurs charges – un certain nombre ne sont pas réellement des débiteurs de « *bonne foi* », voire sont de mauvaise foi ; en ce qui les concerne, leurs impayés prospèrent surtout en raison de l'inadaptation des méthodes et procédures de recouvrement utilisées par les syndicats.

On va, en quelques mots, expliquer ce que nous entendons par « des méthodes et procédures inadéquates ».

---

#### I. Pourquoi beaucoup de syndicats sont peu efficaces en matière de recouvrement des impayés ?

---

- a/** Il y a d'abord les syndicats qui – pour ne pas perdre de temps – laissent s'accumuler les impayés pour en confier la gestion à un avocat . Or, ceci n'est possible que si la dette a atteint un certain niveau : on voit donc clairement comment une telle pratique peut expliquer le développement des impayés.
- b/** Il y a ensuite les syndicats qui multiplient les actes inutiles, actes qui justifient simplement de leur part la perception d'honoraires répétitifs. Ainsi ces syndicats n'hésitent-ils pas à adresser une première lettre de relance à 10/15 €, une deuxième lettre de relance, puis une première lettre de mise en demeure (35/40 €) suivi d'une deuxième, voire d'une troisième lettre, toujours très coûteuse.

Cela génère des honoraires pour le syndic (par ailleurs souvent prélevés immédiatement sur la trésorerie de la copropriété) ; malheureusement, pendant ce temps et faute d'une action rigoureuse, la dette augmente et la copropriété souffre doublement (frais prélevés sur sa trésorerie, augmentation des impayés).

On comprend donc combien la « stratégie » du syndic (laxisme volontaire ou, au contraire, multiplication des actes inutiles) peut avoir des conséquences négatives et expliquer le développement irréversible des impayés.

Heureusement beaucoup de syndicats agissent aussi de façon **adaptée** : recouvrement précoce ; mise en œuvre de procédures correspondantes à chaque situation, y compris, bien sûr, adaptées aux situations de « *détresse* ».

Par ailleurs, comme on va le voir, le rôle du conseil syndical est essentiel pour que le dispositif de recouvrement soit efficace. Voyons cela.

## II. Pourquoi le suivi des impayés par le conseil syndical est-il toujours nécessaire et très efficace ?

En étant informé en temps réel des impayés, le conseil syndical va pouvoir déclencher des actions adaptées aux débiteurs en informant le syndic :

- l'impayé de tel copropriétaire peut se justifier étant donné ses problèmes actuels : il faut juste lui imposer un échéancier et lui faire signer un engagement ;
- l'impayé de tel autre copropriétaire n'a aucune justification : il faut donc agir vite et fort sans perdre son temps en relances inutiles et coûteuses ;
- l'impayé d'un troisième est lié à des consommations d'eau froide ou chaude très importantes (fuites, irresponsabilité, etc.) ;
- l'impayé d'un quatrième relève d'un traitement social justifié et nécessite la mise en route d'une alerte ;
- l'impayé de tel bailleur n'a aucune justification, son locataire paye régulièrement son loyer ;

- l'impayé de cet autre bailleur est effectivement lié à un impayé de loyer mais le propriétaire n'a engagé aucune procédure, etc.

Tout ceci, le syndic ne le sait en général pas (et ne veut pas forcément le savoir). D'où un traitement – quand le traitement est lancé – qui peut s'avérer non seulement inefficace, mais contre-productif (**exemple** : accumuler des frais de relance sur un copropriétaire en difficulté).

Par ailleurs, dès que des accords sont pris ou des procédures lancées par le syndic, le « *suivi* » de ces accords ou procédures par le conseil syndical est indispensable et garantit que sera contrôlée l'efficacité du recouvrement :

- l'échéancier est-il respecté ?
- les consommations d'eau baissent-elles ?
- l'avocat fait-il correctement son travail ?
- l'appartement est-il vide ou occupé ?
- les travailleurs sociaux ont-ils ouvert un dossier d'aide ?

Ainsi le conseil syndical – par son simple travail de suivi – empêche non seulement que des actions inadaptées ne soient lancées, mais aussi que les actions et procédures lancées ne s'enlisent ou ne durent trois ou quatre fois plus longtemps que nécessaire et ne pénalisent, de ce fait, le reste des copropriétaires.

Enfin – et il ne faut jamais l'oublier – les impayés se développent quand existe un niveau de charges élevé, ce qui ne relève pas de la **fatalité**, comme on va le voir maintenant.

## Chapitre 4

### Faire baisser les charges

Faire baisser les charges, soit, mais comment faire concrètement ?

En fait – et contrairement à ce que l'on pourrait croire – cela est assez simple et se déroule en trois étapes.

#### ► Premier étape : connaître la situation

Il faut savoir quel est le niveau des charges, ramené au logement ou au mètre carré, ceci poste par poste (eau, chauffage, frais d'administration, gardiennage, nettoyage, ascenseur, assurance, petits travaux, etc.).

Pour cela, il suffit de partir du dernier budget. Mieux : on peut reprendre les trois derniers relevés de dépenses annuelles ou les trois derniers budgets, ce qui permettra aussi de voir si certains postes ne dérivent pas au fil des ans.

#### ► Deuxième étape : comparer et repérer les anomalies

Une fois que l'on dispose d'une bonne image – poste par poste – du niveau des charges, il suffit de comparer les charges de sa copropriété avec les charges « *moyennes* », ce qui permet de savoir si ses charges sont correctes ou trop fortes. Pour cela, c'est également très simple : l'ARC a mis en place un **COMPARATEUR** de charges sur le site OSCAR +, qui permet simplement de savoir **QUELLES** sont – dans la copropriété étudiée – les charges qui sont trop élevées par rapport à la normale, donc celles qu'il faut traiter en priorité.

#### ► Troisième étape : agir

Ensuite il suffit de commencer à agir et plus précisément :

**a/** remettre en concurrence les contrats relevés comme excessifs (**exemple** : ascenseur, nettoyage, assurance, etc.) ;

- a/ s'attaquer au problème de l'eau (voir chapitre 5) et à celui du chauffage, s'il y a du chauffage collectif (voir chapitre 6) ;
- a/ puis mettre en concurrence les autres intervenants de la copropriété (plomberie, serrurerie, maçonnerie, etc.) en utilisant le site COPRO-DEVIS.

Ainsi il sera possible en un ou deux ans de réduire facilement de 15 % les charges et de retrouver un niveau plus normal, voire normal, qui va **forcément** permettre de mieux maîtriser les impayés.



## Chapitre 5

# Négocier le budget et suivre sa réalisation

La maîtrise des charges passe aussi par :

- l'élaboration d'un budget adapté ;
- le suivi de ce budget.

Nous allons expliquer pourquoi et comment faire pour ajuster et suivre le budget.

### 1. Des budgets souvent surdimensionnés dans les copropriétés « fragiles »

Dans les copropriétés fragiles, certains syndicats ont tendance à faire voter des budgets surdimensionnés. Ainsi, se disent-ils, même si 20 % des copropriétaires ne payent pas, il sera possible de faire face aux dépenses.

Cette pratique est suicidaire. Elle induit, en effet, une augmentation supplémentaire et artificielle des charges donc alourdit l'effort des copropriétaires, et risque ainsi d'augmenter le niveau des impayés : le cercle « *vicieux* » est ainsi enclenché.

Il faut donc empêcher une telle pratique.

### 2. Le budget doit être élaboré avec le conseil syndical et ajusté

Trop de syndicats oublient que l'article 26 d'Ordre public du décret du 17 mars 1967 les oblige à élaborer le budget en concertation avec le conseil syndical.

L'arrêté du 19 mars 2010 prévoit même que le syndic **DOIT** convoquer le conseil syndical à une réunion spéciale pour cela (réunion dont le coût doit lui-même être inclus dans les honoraires de base).

Le législateur a ainsi bien compris que le conseil syndical était l'élément modérateur indispensable pour élaborer un budget ajusté.

Ceci est essentiel pour la raison suivante :

- si le budget est bien ajusté, le syndic fera plus attention et contrôlera mieux les dépenses ;
- si le budget, au contraire, est trop haut, le syndic relâchera ses efforts et dépensera plus que nécessaire.

---

### 3. Comment élaborer un budget prévisionnel ajusté ?

---

En fait c'est assez simple. Afin d'estimer efficacement le montant du budget prévisionnel, il suffit de reprendre les dépenses « *réelles* » des cinq dernières années pour avoir un coût moyen par poste de charges.

Bien entendu, avant de faire ce travail, il faudra supprimer des dépenses toutes les factures abusives, inutiles ou exceptionnelles (fuites d'eau, frais liés à un sinistre, diagnostic termites, etc.).

Par ailleurs, il faudra éviter – comme le font certains syndicats – d'indexer les postes de 3,4 ou 5 % par sécurité ou facilité. Enfin, si des renégociations de contrat ont été engagées, il faudra même **BAISSER** certains postes.

---

### 4. Suivre le budget

---

Dernier conseil pour maîtriser la situation : il faut suivre le budget en cours d'exercice pour détecter immédiatement les dérives, les anomalies, les engagements de dépenses excessifs, les factures injustifiées, etc. Il ne faut surtout pas attendre la clôture de l'exercice pour réagir et contrôler, car en général il sera trop tard.

Encore une fois le suivi n'est pas affaire de compétence, mais de beaucoup de bon sens et d'un peu de temps...

## Chapitre 6

# Traiter les problèmes de consommations d'eau

Le traitement des problèmes de consommations d'eau est essentiel si l'on veut maîtriser les charges et agir efficacement dans une copropriété. Voyons pourquoi :

1. L'eau froide est chère, de plus en plus chère.
2. L'eau chaude est encore plus chère. Il s'agit souvent – après le chauffage – du poste de charges le plus important.
3. On constate que certains ménages consomment deux à quatre fois le niveau normal des consommations, ceci pour diverses raisons :
  - gaspillages chroniques ;
  - fuites non traitées.
4. Lorsqu'il n'y a pas de compteur divisionnaire dans les logements, ce gaspillage peut être dramatique pour tous.
5. Lorsqu'il y a des compteurs, les problèmes ne sont pas forcément résolus pour autant, ceci pour diverses raisons :
  - relevés non faits ou mal faits ;
  - compteurs qui sous-comptent ou qui sont bloqués ;
  - occupants qui interviennent sur les compteurs ;
  - copropriétaires qui ne payent pas leurs charges d'eau, etc.

Agir dans les copropriétés fragiles passe donc par une action sur les consommations d'eau :

- analyse et mise en évidence des excès collectifs et individuels (surconsommations, fuites) ;
- mise en place de dispositifs fiables de comptage et de traitement des fuites ;
- suivi des relevés et interventions en cas d'anomalies.

Nous avons mis au point une méthode gratuite spécialement consacrée à la gestion de l'eau (Guide du bilan de l'eau), qui permet à tous les conseils syndicaux et syndic qui le souhaitent de maîtriser rapidement ce poste de charges, encore une fois si sensible.

## Chapitre 7

# Maîtriser les charges d'énergie

Quand il y a un chauffage collectif, les charges de chauffage sont le premier poste de dépense de la copropriété.

Si, en plus, il y a l'eau chaude, les charges correspondantes peuvent être très lourdes.

Or, il est possible d'arriver simplement – et sans avoir à engager de travaux – à faire baisser ces charges de 15 à 20 %. On note, en effet, que les chauffages collectifs présentent des problèmes bien connus :

- surchauffe de certains logements et sous-chauffe d'autres (ce qui signifie que le réseau est déséquilibré ou que la sonde est mal placée) ;
- entretien des chaudières insuffisant ou tout simplement mal fait (d'où baisse du rendement de la chaudière, donc gaspillages d'énergie) ;
- suppression du ralenti de nuit ;
- température de consigne en journée trop forte ;
- température de l'eau chaude mal réglée ;
- calorifugeage des conduites (eau chaude, chauffage) non remis en état ;
- embouage des réseaux (donc, là encore, nécessité de consommer plus de combustible pour chauffer correctement les logements) ;
- ceci sans parler des transferts d'eau chaude privative sur les charges communes, lorsque les compteurs d'eau chaude ne sont pas relevés ou dysfonctionnent.

Voilà pourquoi, il est assez simple de faire baisser les charges (de 15 à 20 %, oui 20 %) simplement en traitant tous ces « *petits* » et moyens problèmes.

Là encore, nous avons mis au point une méthode pour identifier et traiter tous ces problèmes.

Chacun peut télécharger gratuitement sur le site Internet de l'ARC cette méthode qui s'appelle ***Bilan Énergétique Simplifié*** (BES).

## Chapitre 8

# Restaurer un entretien normal de la copropriété et faire procéder aux travaux d'urgence

Une copropriété où l'entretien normal n'est plus correctement assuré et qui ne peut pas faire face aux travaux d'urgence, est une copropriété qui va mal et qui peut vite devenir une copropriété en difficulté. Ceux qui ont déjà du mal à payer leurs charges trouvent une justification pour ne plus rien payer ; les bons payeurs se découragent et certains mettent en location leur logement ou vendent (à des personnes qui seront souvent au maximum de leur endettement, ou à des bailleurs).

Bref, la situation dérape et peut tourner très vite à la catastrophe.

Il est donc utile de réagir et d'agir. Il faut pour cela :

- a/ faire le tour des parties communes et faire procéder (avec des artisans locaux ou grâce à la bonne volonté de quelques copropriétaires) aux remises en état minimum : électricité, plomberie, carreaux cassés, serrurerie, etc.
- b/ identifier les travaux urgents et les chiffrer de sorte que ceux-ci puissent être financés.

En ce qui concerne ce dernier point, on dira sans doute : « ***Comment procéder à des travaux urgents lorsque les impayés sont importants et que les bons payeurs sont excédés d'avoir à payer pour les autres ?*** ».

Il faut savoir qu'il existe des solutions efficaces, l'une d'elles consistant à s'adresser à la mairie qui :

- va prendre un arrêté ;
- va, ensuite, utiliser une procédure de « ***substitution*** », lui permettant de se substituer aux seuls copropriétaires défaillants et récupérer ensuite l'argent par l'intermédiaire du percepteur.

À l'ARC, nous avons utilisé à diverses reprises – en concertation avec les mairies et en partenariat avec les copropriétés – ce dispositif et pouvons assurer que celui-ci permet de débloquer des situations et de redonner espoir à la copropriété.

## Chapitre 9

# Faire (re)venir les copropriétaires en assemblée générale

Dans les copropriétés fragiles, les assemblées générales sont malheureusement souvent désertées ; pourquoi ?

- les débiteurs fuient les rencontres avec le conseil syndical ou le syndic ;
- des personnes peu familières avec le fonctionnement de la copropriété ont assisté à une première assemblée générale interminable sans être sûrs de tout comprendre et n'ont pas envie de renouveler l'expérience ;
- des bailleurs – pour diverses raisons (voir chapitre 10) – peuvent également préférer rester chez eux, etc.

Dès lors, les décisions sont difficiles à prendre et surtout les décisions prises sont difficiles à faire exécuter, l'intérêt d'une majorité de copropriétaires pour les « *affaires* » de la copropriété pouvant être quasi nul.

Il faut donc tout faire pour intéresser à nouveau les copropriétaires à la vie de la copropriété et les faire venir à des réunions, voire à des rencontres.

Voici quelques idées, sachant que chaque conseil syndical doit trouver les moyens les plus adaptés à la situation de **SA** copropriété.

1. Organiser une pré-assemblée générale où les gens pourront échanger sur tous les problèmes de la copropriété sans subir les tensions des assemblées générales liées aux votes.
2. Organiser une fête des « *voisins* » ou une rencontre plus simple mais conviviale à l'occasion de la nouvelle année, voir : <http://www.immeublesenfete.com/>.
3. Créer un blog sur la vie de la copropriété et son actualité.
4. Réaliser une petite lettre d'information (là aussi très simple) où le conseil syndical donnera quelques renseignements pratiques et indiquera comment joindre ses membres.
5. Enfin, comme on va le voir dans le dernier chapitre, il est indispensable de renouer avec les « *bailleurs* » absents.

Voyons cela.

## Chapitre 10

# Associer les bailleurs à la vie de la copropriété

En effet, un autre problème important et difficile à gérer dans les copropriétés fragiles est celui de la relation avec les bailleurs :

- certains peuvent se désintéresser de la vie de la copropriété et s'en remettre à l'agence immobilière qui s'occupe de leur logement ;
- d'autres peuvent vouloir « *éviter* » les contacts (ceux, par exemple, qui louent à des personnes qui posent problème ou louent sans toujours respecter les lois en vigueur) ;
- d'autres, enfin, ont l'impression que plus rien n'est possible : ils ont renoncé.

Il ne faut donc pas hésiter à prendre contact avec eux, leur envoyer des informations sur ce que fait le conseil syndical, leur demander d'intervenir auprès de leurs locataires si ceux-ci créent des problèmes, etc.

On ne peut pas s'imaginer l'efficacité de tels contacts, cette efficacité pouvant aller jusqu'à faire revenir en assemblée générale les bailleurs « *absentéistes* », et même à les faire entrer au conseil syndical.

## Conclusion

Voici donc en quelques pages un « *mode d'emploi* » à la fois simple et très efficace. Comme nous l'avons dit en introduction, le secret est d'agir sur plusieurs leviers à la fois :

- la baisse des charges ;
- la communication entre occupants et avec l'ensemble des copropriétaires ;
- l'amélioration de l'entretien courant ;
- la relation conseil syndical-syndic ;
- le traitement des impayés ;
- la gestion de l'eau et du chauffage.

Agir sur un seul levier ne sert à rien.

En revanche, on est toujours très étonné de l'efficacité de l'action entreprise dès que l'on a compris qu'il fallait agir simultanément dans toutes les directions.



**Dernier conseil :** pour ne pas se laisser déborder par l'ampleur de la tâche, nous conseillons de fixer une priorité à confier à chaque personne différente au sein du conseil syndical, chacun devant faire avancer « *son dossier* » avant de « *s'attaquer* » à un nouveau problème.

Bon courage, et rappelez-vous qu'en cas de besoin, nous sommes toujours à votre disposition.



## ► Pour aller plus loin

Depuis quelques temps, le phénomène des copropriétés en difficulté prend une ampleur grandissante. Les collectivités locales sont de plus en plus sollicitées sur ces problèmes.

Voilà pourquoi l'ARC, qui aide depuis plus de 15 ans les conseils syndicaux – en partenariat avec des opérateurs et des Villes – à redresser leur copropriété, a décidé de rédiger un guide complet, répondant à des questions pratiques :

- Quelles sont les copropriétés en difficulté ? Quelles sont les personnes qui subissent ce phénomène ? Quels sont les mécanismes qui participent à la fragilisation, voire à la dégradation, des copropriétés ?
- Comment agir efficacement pour aider une copropriété à se redresser ?
- Quels sont les dispositifs existants ? leurs limites ? comment les utiliser au mieux ?
- Quelles sont les améliorations à apporter ?
- Comment mettre en place des actions préventives, ou précoces, avec les collectivités et partenaires locaux et nationaux ?

Ce guide est destiné à tous les conseils syndicaux de copropriété confrontés à ces situations, à tous les élus et agents territoriaux, aux syndics et à tous les professionnels de la copropriété, aux opérateurs et aux travailleurs sociaux ...

### Table des matières



Préambule : le temps presse

1<sup>ère</sup> partie – Le phénomène des copropriétés en difficulté

2<sup>ème</sup> partie – L'intervention judiciaire en copropriété : les principes, les limites, les échecs.

3<sup>ème</sup> partie – L'intervention publique curative, efficacité et limites

4<sup>ème</sup> partie – Les outils spécifiques aux dispositifs d'intervention publique en copropriété

5<sup>ème</sup> partie – De l'action curative à l'action préventive

6<sup>ème</sup> partie – Les nécessaires réformes pour un meilleur fonctionnement de la copropriété et une meilleure prévention des difficultés

**« Traiter les copropriétés Fragiles et en difficulté :**

*Comment prévenir, agir et guérir »,*  
Les essentiels de la copropriété, 2012.

**11 € + 4,10 € de frais de port**

## GUIDES THEMATIQUES ET CONTRATS-TYPE

| GUIDES : TITRES           |   | Édition               | Nombre de pages | Prix public | Prix remisé jusqu'au 31/08/2013 |
|---------------------------|---|-----------------------|-----------------|-------------|---------------------------------|
| Les « Manuels »           | La Copropriété Pratique en 300 Questions                          | 11 <sup>ème</sup> éd. | 384             | 18,50 €     | <b>17,00 €</b>                  |
|                           | Copropriété: Le Manuel du Conseil Syndical                        | 6 <sup>ème</sup> éd.  | 352             | 17,50 €     | <b>16,00 €</b>                  |
|                           | Travaux et maintenance en copropriété                             | 3 <sup>ème</sup> éd.  | 384             | 18,50 €     | <b>17,00 €</b>                  |
|                           | Ascenseurs, Comment éviter le pire ?                              | 2 <sup>ème</sup> éd.  | 288             | 15,00 €     | <b>15,00 €</b>                  |
|                           | La comptabilité pour tous   | 2 <sup>ème</sup> éd.  | 384             | 18,50 €     | <b>17,00 €</b>                  |
|                           | Le règlement de copropriété en 200 questions                      | 2 <sup>ème</sup> éd.  | 320             | 16,00 €     | <b>16,00 €</b>                  |
|                           | Copropriété : le temps des économies d'énergie                    | 2008                  | 352             | 18,50 €     | <b>17,00 €</b>                  |
|                           | Gérer soi-même son logement locatif                               | 2006                  | 320             | 16,50 €     | <b>15,00 €</b>                  |
|                           | Gérer soi-même sa copropriété ou son ASL                          | 2005                  | 352             | 17,50 €     | <b>16,00 €</b>                  |
|                           | Copropriété : tout sur l'assemblée générale                       | 1 <sup>ère</sup> éd.  | 352             | 18,50 €     | <b>17,00 €</b>                  |
| « Les Essentiels »        | Traiter les copropriétés fragiles ou en difficulté                | 1 <sup>ère</sup> éd.  |                 | 11,00 €     | <b>11,00 €</b>                  |
|                           | Copropriété améliorer sa gestion avec internet                    | 1 <sup>ère</sup> éd.  |                 | 11,00 €     | <b>11,00 €</b>                  |
|                           | Faites baisser vos charges de votre copropriété                   | 2009                  | 160             | 11,00 €     | <b>10,00 €</b>                  |
|                           | Les comptes de la copropriété                                     | 1 <sup>ère</sup> éd.  | 157             | 11,00 €     | <b>10,00 €</b>                  |
|                           | Soyez un conseil Syndical de copropriété efficace                 | 2010                  | 160             | 11,00 €     | <b>10,00 €</b>                  |
|                           | L'assemblée générale en copropriété                               | 2010                  | 157             | 11,00 €     | <b>10,00 €</b>                  |
|                           | Savoir traiter les impayés en copropriété                         | 2011                  | 156             | 10,00 €     | <b>9,00 €</b>                   |
|                           | Decider et contrôler les travaux en copropriété                   | 2011                  | 149             | 10,00 €     | <b>9,00 €</b>                   |
|                           | Bien choisir son syndic de copropriété                            | 2011                  | 158             | 10,00 €     | <b>9,00 €</b>                   |
| "Les Documents Pratiques" | Carnet d'entretien et de maintenance                              | 2007                  | 50              | 15,00 €     | <b>15,00 €</b>                  |
|                           | Savoir lire et exploiter les cinq annexes                         | 2010                  | 25              | 10,00 €     | <b>10,00 €</b>                  |
|                           | Registre du suivi du conseil syndical                             | 2010                  | 82              | 5,00 €      | <b>5,00 €</b>                   |
|                           | Contrat type d'entretien des ascenseurs                           | 2012                  | 33              | 8,50 €      | <b>8,50 €</b>                   |
| "Les guides à 2 €"        | Les 25 gestes de premier secours en matière d'analyse des comptes | 2012                  | 30              | 2,00 €      | <b>2,00 €</b>                   |
|                           | Les impayés en 25 questions                                       | 2012                  | 25              | 2,00 €      | <b>2,00 €</b>                   |
|                           | Comment je suis devenu syndic benevole                            | 2012                  | 30              | 2,00 €      | <b>2,00 €</b>                   |
|                           | Comment bien négocier son contrat de syndic                       |                       | 38              | 2,00 €      | <b>2,00 €</b>                   |
| DVD                       | DVD « La comptabilité pour tous »                                 | 2009                  |                 | 13,00 €     | <b>13,00 €</b>                  |
|                           | DVD « Tout savoir sur les appels de charge »                      | 2011                  |                 | 5,00 €      | <b>5,00 €</b>                   |
|                           | Guide de la bonne gestion   | 2013                  | 256             |             | <b>Gratuit</b>                  |
|                           | Amélioration technique des Bâtiments Collectifs                   | 2011                  | 344             |             | <b>35,00 €</b>                  |

Frais de port 1 guide 4,10 €

Frais de port à partir de 2 guides 6,30 €

Dont TVA : 7%



25/31, rue Joseph Python  
75020  
Tél.: 01 40 30 12 82  
Fax : 01 40 30 12 63  
[www.unarc.asso.fr](http://www.unarc.asso.fr)

Tous droits réservés. Toutes reproductions, même partielle  
et quel qu'en soit le support, est interdit sans autorisation  
de l'ARC, propriétaire des droits.

© Octobre 2012