



REVUE DE PRESSE DU 26.02 AU 04.03

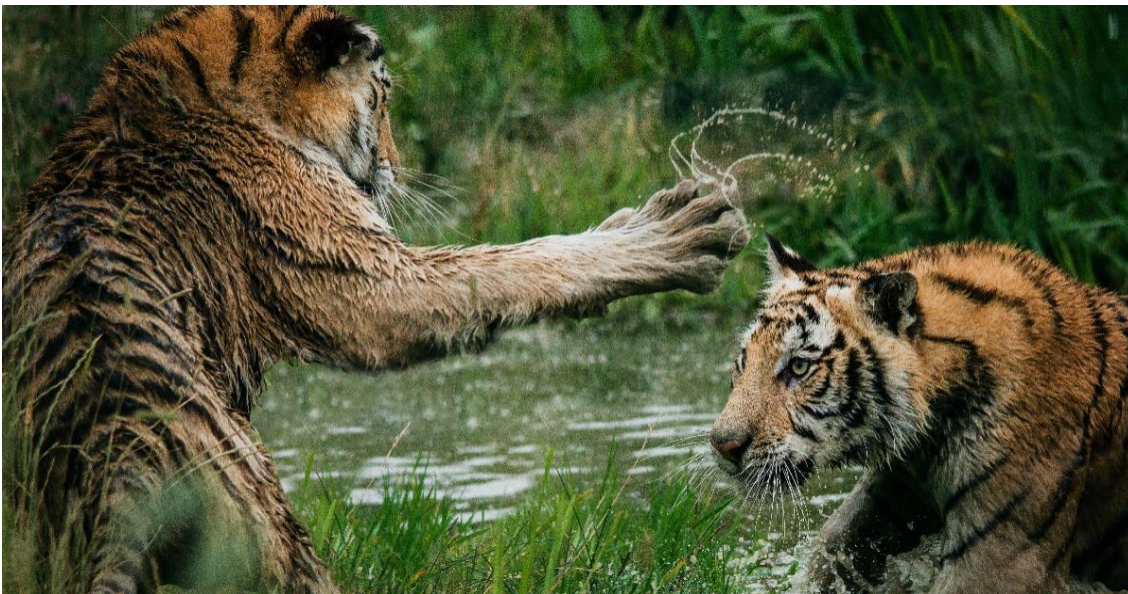
SOMMAIRE

- www.lepoint.fr
- www.informationsrapidesdelacopropriete.fr
- www.informationsrapidesdelacopropriete.fr
- www.informationsrapidesdelacopropriete.fr
- www.union-habitat.org



CITATIONS

Copropriété : Acteurs de la copropriété



Des syndicats ne reculent plus devant la critique de leurs confrères

Cela avait commencé en 2015 avec Foncia et une large campagne d' e-mailings proposant aux copropriétés un « audit des charges » avec le slogan «Copropriétaires, réduisez enfin vos charges» , avec celle de Syndic+, ex-filiale de Foncia avec «Enfin un syndic qui défend vos intérêts» , ou encore avec Nexity et le slogan «Votre copropriété n'est pas bien gérée ? Changer de syndic, c'est facile !» .

Nous avons assisté plus récemment à une campagne autrement plus spectaculaire d'un " non-syndic, Matera (ex-Illicopro), se positionnant en concurrence des syndicats professionnels, ce qui lui a valu le 24 janvier dernier, une condamnation par le tribunal de commerce de Paris. L'action était menée sur assignation de Foncia, de la FNAIM du Grand-Paris, du Syndicat national des professionnels immobiliers (SNPI) et de l'Association nationale des gestionnaires de copropriété (ANGC). Le tribunal de commerce de Paris a reconnu un «dénigrement caractérisé» - que l'humour du message publicitaire n'atténue pas -, une «pratique commerciale déloyale et trompeuse susceptible d'induire en erreur un consommateur normalement informé» .

L'offensive des " néo-syndics

Mais au moins il s'agissait d'un outsider à la profession, contre lequel les fédérations de syndicats, FNAIM, UNIS et SNPI, ont pu développer des contre-campagnes, qui se poursuivent aujourd'hui sur les réseaux sociaux, sur le thème «syndic de copropriété : un vrai métier qui ne s'improvise pas» . Aujourd'hui, les mêmes sont plus démunis face à un autre trublion, Bellman, " néo-syndic monté façon start-up, ayant bouclé en septembre 2021 une levée de fonds de 11 millions d'euros, qui déploie une campagne du même type, mêlant humour et suggestion que les syndicats professionnels ne sont pas à la hauteur. La différence est que, cette fois, elle est le fait d'un professionnel tournant ses confrères en dérision. Les scénettes mises en avant dans une campagne à large diffusion sont explicites. «Aujourd'hui, si on garde un syndic après deux mois sans ascenseur,



c'est qu'on aime ça» ; ou «Aujourd'hui si on garde un syndic après 56 appels sans réponse, etc» .

De la même génération que Homeland et Hello Syndic, tout en faisant le même métier que leurs prédécesseurs, les néo-syndics ont pris de l'avance en investissant dans l'outil numérique pour communiquer avec leurs clients, et offrir une image modernisée de la profession. Et ils le font savoir sans l'inhibition qui la caractérisait jusqu'ici... (A. Papadopoulos -

Universimmo-Pro.com)



POINT PRESSE QUALISR

Copropriété : Charges de copropriété



20 mesures pour prévenir les impayés

L'Association QualiSR, l'Union des Syndicats de l'Immobilier (UNIS), la Fédération nationale de l'Immobilier (FNAIM), la Fédération Soliha, l'Association des responsables de copropriété (ARC) et le Réseau Procivis ont présenté, le 26 janvier dernier, une plateforme commune de vingt propositions pour traiter les impayés de charges.

Lors de cette présentation, Olivier Safar, président de QualiSR, a prévenu que si « *le risque d'impayés de charges a été identifié dès les premiers jours de la crise sanitaire dans le secteur tertiaire et moins évoqué dans le champ de l'habitat (...), il n'en reste pas moins que la prévention et le traitement efficace des impayés de charges sont essentiels pour éviter que les copropriétés ne plongent dans la spirale de la dégradation.* »

Pour ses initiateurs, ces propositions doivent permettre d'anticiper « *le risque de fragilisation des copropriétés dans les années qui viennent, face au double défi auquel un grand nombre d'entre elles vont être confrontées : réaliser les travaux d'entretien reportés depuis le début de la pandémie et souvent depuis plus longtemps, et se soumettre à la quasi-injonction de rénovation énergétique émise par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021* ».

Ces propositions sont regroupées autour de trois axes : prévenir les impayés de charges ; favoriser la conciliation et renforcer la phase précontentieuse ; accélérer et rendre plus efficace la phase contentieuse.

Acteurs de la copropriété

Des syndicats ne reculent plus devant la critique de leurs confrères



Cela avait commencé en 2015 avec Foncia et une large campagne d' *e-mailings* proposant aux copropriétés un «audit des charges» avec le slogan «*Copropriétaires, réduisez enfin vos charges*», avec celle de Syndic+, ex-filiale de Foncia avec «*Enfin un syndic qui défend vos intérêts*», ou encore avec Nexity et le slogan «*Votre copropriété n'est pas bien gérée ? Changer de syndic, c'est facile !*» .

Nous avons assisté plus récemment à une campagne autrement plus spectaculaire d'un " non-syndic, Matera (ex-Illicopro), se positionnant en concurrence des syndic professionnels, ce qui lui a valu le 24 janvier dernier, une condamnation par le tribunal de commerce de Paris. L'action était menée sur assignation de Foncia, de la FNAIM du Grand-Paris, du Syndicat national des professionnels immobiliers (SNPI) et de l'Association nationale des gestionnaires de copropriété (ANGC). Le tribunal de commerce de Paris a reconnu un «*dénigrement caractérisé*» - que l'humour du message publicitaire n'atténue pas -, une «*pratique commerciale déloyale et trompeuse susceptible d'induire en erreur un consommateur normalement informé*» .

L'offensive des " néo-syndics

Mais au moins il s'agissait d'un outsider à la profession, contre lequel les fédérations de syndicats, FNAIM, UNIS et SNPI, ont pu développer des contre-campagnes, qui se poursuivent aujourd'hui sur les réseaux sociaux, sur le thème «*syndic de copropriété : un vrai métier qui ne s'improvise pas*» . Aujourd'hui, les mêmes sont plus démunis face à un autre trublion, Bellman, " néo-syndic monté façon start-up, ayant bouclé en septembre 2021 une levée de fonds de 11 millions d'euros, qui déploie une campagne du même type, mêlant humour et suggestion que les syndicats professionnels ne sont pas à la hauteur. La différence est que, cette fois, elle est le fait d'un professionnel tournant ses confrères en dérision. Les scénettes mises en avant dans une campagne à large diffusion sont explicites. «*Aujourd'hui, si on garde un syndic après deux mois sans ascenseur, c'est qu'on aime ça*» ; ou «*Aujourd'hui si on garde un syndic après 56 appels sans réponse, etc*» .

De la même génération que Homeland et Hello Syndic, tout en faisant le même métier que leurs prédécesseurs, les néo-syndics ont pris de l'avance en investissant dans l'outil numérique pour communiquer avec leurs clients, et offrir une image modernisée de la profession. Et ils le font savoir sans l'inhibition qui la caractérisait jusqu'ici... (A. Papadopoulos - *Universimmo-Pro.com*)

Prévenir les impayés de charges

Proposition 1 : Intégrer les charges de copropriété courantes comme exceptionnelles au plan de financement des candidats à l'accession à la propriété en transmettant l'information au moment de la visite d'un bien, information pouvant être ensuite transmise à la banque par l'acquéreur ; Informer l'acquéreur du plan pluriannuel de travaux (PPT) mentionnant les travaux d'envergure à prévoir, ou, à défaut de PPT, transmettre une estimation, sous la forme d'une infographie, des charges exceptionnelles à prévoir à partir d'une moyenne calculée au m2.

Proposition 2 : Recommander au syndic assisté du conseil syndical, la mise en concurrence au moins tous les trois ans des contrats des prestataires de la copropriété et prévoir que le syndic rende compte aux autres organes du syndicat, selon la même périodicité, des actions qu'il a menées pour maîtriser les charges courantes de la copropriété.

Proposition 3 : Normaliser et simplifier les appels de fonds en faisant figurer clairement le montant dû et sa date d'exigibilité et en mettant en exergue, sous la forme d'un graphique, les différentes dépenses (travaux, courant, administration, etc.) afin de mieux comprendre la répartition des charges.

Proposition 4 : Pour l'exécution du budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire l'avis indiquant le montant de la provision exigible au moins quinze jours avant la date d'exigibilité déterminée par la loi.

Proposition 5 : Rendre obligatoire la proposition par le syndic de mensualiser les charges courantes et cotisations au " fonds travaux de copropriété en procédant à un appel de fonds trimestriel faisant figurer l'exigibilité

mensuelle.

Proposition 6 : Augmenter le seuil du montant de l'avance de trésorerie au quart du budget prévisionnel et habilitier le syndic à appeler cette avance après avis motivé du conseil syndical et vote en assemblée générale.

Proposition 7 : Retirer aux copropriétaires débiteurs condamnés par la justice le droit de vote relativement au renouvellement du contrat de syndic ainsi que la possibilité de se faire élire au conseil syndical.

Proposition 8 : Clarifier le statut des sommes dans les à-nouveaux non justifiés ou dont le recouvrement est prescrit.

Proposition 9 : Expurger les règlements de copropriété de toute reproduction *in extenso* des dispositions légales.

Favoriser la conciliation et renforcer la phase précontentieuse

Proposition 10 : En cas d'impayés de charges, le syndic procède à une relance par courrier simple ou courrier électronique deux semaines après l'exigibilité des fonds, puis à une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception quatre semaines après l'exigibilité des fonds.

Et à ce titre, recommander la pratique du commandement de payer délivré par exploit d'huissier.

Proposition 11 : Généraliser la mise au vote de protocoles de recouvrement des charges impayées comme méthode de gestion des dettes.

Proposition 12 : Donner aux syndics la faculté de signer des protocoles d'accord d'échelonnement de dettes des copropriétaires débiteurs (sur 24 mois maximum) et, dans le cas spécifique des copropriétés fragiles et en difficulté, de lancer des appels de fonds pour insuffisance de trésorerie.

Proposition 13 : Améliorer l'information des copropriétaires par les syndics relativement aux possibilités de soutien des services sociaux, et plus particulièrement les ADIL départementales, en faisant figurer ce contact dans le modèle de la notice d'information pour les nouveaux acquéreurs.

Proposition 14 : Rendre obligatoire l'introduction d'une clause pénale dans les règlements de copropriété.

Accélérer et rendre plus efficace la phase contentieuse

Proposition 15 : Organiser avec le conseil syndical des réunions semestrielles de suivi des débiteurs de la copropriété et informer tous les ans l'assemblée générale des procédures contentieuses en cours.

Proposition 16 : Définir une procédure comptable pour permettre au conseil syndical de mieux identifier l'ensemble des sommes engagées par rapport à celles récupérées. Développer des formations comptables pour compléter celles prodiguées par les avocats dans le but de mieux retranscrire comptablement les jugements.

Proposition 17 : Inviter, par voie de circulaire de la Chancellerie, le juge à appliquer de manière juste et saine l'article 700 du Code de procédure civile.

Proposition 18 : Énumérer limitativement dans le protocole de recouvrement les actions nécessaires au recouvrement des impayés de charges, pour compléter la liste de l'article 10-1a) de la loi du 10 juillet 1965.

Proposition 19 : Inviter les cours d'appel à la mise en oeuvre de la procédure de circuit court ou à bref délai pour les affaires relatives à des recouvrements de charges de copropriété.

Incidemment, rappeler, par voie de circulaire, le mécanisme de la procédure accélérée au fond de recouvrement des charges telle que résultant de la loi ELAN.

Proposition 20 : Rendre possible pour le syndic l'inscription d'une hypothèque judiciaire conservatoire sans passer par un avocat.

Les motivations des vingt propositions sont à retrouver sur www.associationqualisr.org

Qu'est-ce qui cloche ? Chaque mois, la rédaction vous propose cette chronique sous la forme d'un jeu. Le but consiste à identifier la ou les erreurs susceptibles d'être contenues dans les propositions ci-après (par J.-M. Roux). A.- Extrait d'un règlement de copropriété : « Sur première convocation, l'assemblée générale ne pourra valablement délibérer que si les copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent au moins la moitié des voix du syndicat. » Qu'est-ce qui cloche ?

B.- Statut du syndic non-professionnel : « Seul un copropriétaire d'un ou plusieurs lots dans la copropriété qu'il est amené à gérer peut être syndic non professionnel » (art. 17-2, L. 10 juill. 1965). Qu'est-ce qui cloche ? Les solutions seront apportées dans le prochain numéro.

Qu'est-ce qui cloche ?

Chaque mois, la rédaction vous propose cette chronique sous la forme d'un jeu. Le but consiste à identifier la ou les erreurs susceptibles d'être contenues dans les propositions ci-après (par J.-M. Roux).

A.- Extrait d'un règlement de copropriété :

« Sur première convocation, l'assemblée générale ne pourra valablement délibérer que si les copropriétaires présents,

représentés ou ayant voté par correspondance possèdent au moins la moitié des voix du syndicat. » Qu'est-ce qui cloche ?

B.- Statut du syndic non-professionnel :

« Seul un copropriétaire d'un ou plusieurs lots dans la copropriété qu'il est amené à gérer peut être syndic non professionnel » (art. 17-2, L. 10 juill. 1965). Qu'est-ce qui cloche ?

Les solutions seront apportées dans le prochain numéro.

Charges de copropriété : 20 mesures pour prévenir les impayés



L'Association QualiSR, l'Union des Syndicats de l'Immobilier (**UNIS**), la Fédération nationale de l'Immobilier (FNAIM), la Fédération Soliha, l'Association des responsables de copropriété (ARC) et le Réseau Procivis ont présenté, le 26 janvier dernier, une plateforme commune de vingt propositions pour traiter les impayés de charges.

Lors de cette présentation, Olivier Safar, président de QualiSR, a prévenu que si « le risque d'impayés de charges a été identifié dès les premiers jours de la crise sanitaire dans le secteur tertiaire et moins évoqué dans le champ de l'habitat (...), il n'en reste pas moins que la prévention et le traitement efficace des impayés de charges sont essentiels pour éviter que les copropriétés ne plongent dans la spirale de la dégradation. »

Pour ses initiateurs, ces propositions doivent permettre d'anticiper « le risque de fragilisation des copropriétés dans les années qui viennent, face au double défi auquel un grand nombre d'entre elles vont être confrontées : réaliser les travaux d'entretien reportés depuis le début de la pandémie et souvent depuis plus longtemps, et se soumettre à la quasi-injonction de rénovation énergétique émise par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 ».

Ces propositions sont regroupées autour de trois axes : prévenir les impayés de charges ; favoriser la conciliation et renforcer la phase précontentieuse ; accélérer et rendre plus efficace la phase contentieuse.



QualiSR, les acteurs de la copropriété unis contre les processus de fragilisation

En constituant un réseau de « syndicats de prévention et de redressement », l'association QualiSR apporte aux copropriétés les solutions appropriées, sans distinction face aux difficultés liées à leur vulnérabilité. Auréolée de son succès sur des territoires diversifiés, la certification QualiSR® est devenue un gage de fiabilité inédit, induit par le caractère manifeste de son utilité sociale.

Fréquemment livrées à leur sort dans des quartiers où les politiques publiques s'emploient néanmoins à revitaliser le tissu urbain avec ferveur, le redressement des copropriétés constitue aujourd'hui un défi essentiel. Les difficultés qu'elles rencontrent, notamment en périphérie des métropoles, mais aussi parfois au cœur même des centres-villes, concernent principalement leur dégradation et leur fragilité caractérisée par des signes de dysfonctionnement ou justifiant une vigilance particulière.

Intervenir pour le redressement d'une copropriété prend habituellement de cinq à quinze ans, explique Cécile Guérin-Delaunay, responsable du pôle réhabilitation du réseau [SOLIHA](#). Il semble ainsi indispensable de pouvoir solliciter un réseau de syndicats de confiance, fiable et engagé.

« Il était essentiel de pouvoir s'appuyer et de travailler en partenariat avec l'ensemble des acteurs de la copropriété, dont les syndicats, poursuit-elle. C'est pourquoi il est nécessaire de disposer d'un réseau de syndicats partenaires, partageant de bonnes pratiques, telles que celles définies dans le cadre du référentiel de certification [QualiSR](#). »

Son objectif consiste à faire émerger des syndicats capables de gérer efficacement des copropriétés en fragilité, créer une norme professionnelle homogène sur tout le territoire national et formaliser une capacité professionnelle. Mais également, d'asseoir sur le marché un signe de reconnaissance permettant d'attester un savoir-faire particulier, ainsi que de garantir aux copropriétés en fragilité ou en difficulté, un niveau de qualité de la prestation due par le syndic, par-delà ses obligations légales et les critères d'une bonne gestion communément admis par les autres copropriétés.

Syndicats de confiance et certification

Afin de concevoir des solutions consciencieuses face à ces fragilités et assurer un fonctionnement optimal pour la gestion de ces copropriétés, l'association QualiSR s'est formée autour de quatre collègues principaux : les syndicats professionnels, issus de la [FNAIM](#) ou de l'[UNIS](#) mais également du monde social avec l'[USH](#), les opérateurs tels que Soliha, Urbanis, Citémétrie, les associations de défense des copropriétaires à l'instar de l'[ARC](#), avec la participation de la fondation Abbé-Pierre, ainsi que les pouvoirs publics, notamment l'[Anah](#), les collectivités territoriales et le ministère du Logement.

« Avec QualiSR nous avons construit deux niveaux, précise Olivier [Safar](#), Président adjoint de l'[UNIS](#) et Président de l'association QualiSR. Celui de syndic de confiance, dans lequel on va demander à des syndicats qui ont la connaissance des copropriétés fragilisées, de venir nous rejoindre. Ils vont pouvoir engager une démarche pour éviter que des copropriétés fragiles ne se dégradent ou se retrouvent en difficulté. Le deuxième niveau est celui de certification, où les syndicats sont certifiés QualiSR®, avec une démarche plus engagée, pour sortir ces copropriétés de leurs difficultés. »

Ainsi, QualiSR préconise une gestion rigoureuse, un suivi quotidien des problèmes, une réelle compétence de maîtrise des charges ainsi qu'une efficacité en matière de leur recouvrement, de mobilisation des ressources et dispositifs d'aide. Mais aussi une compétence et une disponibilité adaptées aux situations difficiles et à l'accompagnement des habitants, des



collaborateurs formés aux relations avec les intervenants publics et aux spécificités techniques de ces copropriétés, ainsi qu'une approche globale intégrant la rénovation énergétique, afin de sortir les copropriétés vulnérables de l'impasse.

« QualiSR est là pour accueillir les syndics qui s'investissent dans la prévention et le redressement des copropriétés et les accompagner par un coaching qui les conduit à la certification, complète José De Juan Matéo, directeur délégué [Procivis immobilier](#) et vice-président de QualiSR. Cette certification devient une vraie marque de qualité. Une valeur perçue par l'ensemble des intervenants au redressement : collectivités, opérateurs, mais aussi copropriétaires. Ce qui est très important c'est que ce cercle de confiance va permettre de sécuriser les projets pour le redressement dans la durée. C'est aussi une vraie valeur perçue par les collaborateurs. Fiers de leur engagement sociétal, ils deviennent des acteurs de la ville. »



PRIX DU GAZ

Hausse du prix du gaz : le gouvernement étend le bouclier tarifaire aux ménages Hlm

Face à la flambée du prix du gaz, Matignon a annoncé le 16 février l'extension du bouclier tarifaire aux ménages Hlm. Les discussions sur les modalités de mise en oeuvre sont en cours. Le Mouvement Hlm est force de propositions.

Le gouvernement a annoncé le 16 février, dans un communiqué de presse diffusé par les services du Premier ministre, qu'il étendait le bouclier tarifaire aux 5 millions de ménages résidant en copropriété et en logement social. Ménages qui, jusque-là, étaient écartés du dispositif introduit dans la loi de Finances pour 2022. Tous les logements chauffés au gaz et non éligibles au tarif réglementé de vente (comme c'est le cas pour les logements sociaux, les copropriétés et les logements chauffés par un réseau de chaleur) bénéficieront donc d'une compensation visant à couvrir la hausse des prix de marché, résume Matignon, précisant que *" cette compensation apportera aux ménages concernés une aide équivalente au blocage des tarifs réglementés du gaz du 1^{er} octobre 2021 au 30 juin 2022 et que les ménages n'auront aucune démarche à effectuer pour bénéficier de cette compensation " qui sera répercutée automatiquement sur leurs charges.*

Le communiqué du 16 février précisait que le gouvernement échangeait alors *" avec les fournisseurs de gaz, les chauffagistes, les réseaux de chaleur et les représentants des bailleurs sociaux et des syndicats sur la mise en oeuvre opérationnelle du dispositif, et que les modalités détaillées seraient présentées " dans les prochains jours.*

L'USH mobilisée avec ses partenaires

L'USH a réuni le 21 février les représentants nationaux des associations de locataires. Cela fait en réalité des semaines que l'Union mobilise son réseau et alerte le gouvernement. Le 4 février, elle avait réuni près de 250 bailleurs sociaux pour partager leurs retours d'expériences et les réflexions sur les demandes à porter par le Mouvement Hlm. Emmanuelle Cosse avait déjà adressé un premier courrier le 20 janvier à Barbara Pompili (voir AH 1160). La présidente de l'USH a ensuite mobilisé les acteurs de l'immobilier et des réseaux de chauffage urbain pour porter à nouveau et conjointement ces demandes auprès de la ministre de la Transition écologique. Un courrier lui a ainsi été adressé le 9 février, cosigné avec le réseau Amorce, France Urbaine, Villes de France, et l'ARC (Association des responsables de copropriétés). Il demandait, à court terme, un soutien de l'État envers les gestionnaires de réseaux de chaleur pour *" plafonner le prix du gaz les alimentant et, à plus long terme, de soutenir les projets de verdissement et d'efficacité énergétique des réseaux, et de profiter de la Présidence française européenne pour proposer d'ajuster les règles applicables aux réseaux de chaleur concernant le système d'échange de quotas d'émissions (auquel ne sont pas soumis les usagers chauffés au gaz).*

Un autre courrier est parti le lendemain, le 10 février, cosigné avec l'Unaf, l'ARC, la Fnam, et l'Unis. Il reprend la suggestion du dispositif de soutien de l'État envers les fournisseurs de gaz ou gestionnaires de réseau de chauffage urbain en lui ajoutant une clause de *" retour à meilleure fortune. Les rédacteurs de ce courrier proposent également une baisse " significative de la fiscalité sur le gaz de manière rétroactive (à compter du 1^{er} janvier 2022), une revalorisation du chèque énergie et du forfait charges des APL, un soutien de l'État envers les gestionnaires du logement accompagné...*

La Fédération des OPH au créneau

La Fédération des OPH avait également, de son côté, formulé des propositions, présentées à la presse au matin du 16 février : une aide exceptionnelle de l'État, adaptée selon les zones climatiques et reversée directement aux bailleurs ; une



revalorisation du forfait charges ; un abondement accru des fournisseurs d'énergie au FSL (Fonds de solidarité logement), avec l'appui de l'État.

Trois dirigeants d'organismes ont estimé la hausse à prévoir sur les provisions de charges à hauteur de 30 à 40%. Cécile Belard du Plantys, directrice générale d'Archipel Habitat (pour encore quelques semaines, voir p. 17), a rapporté que sur les 60% de son parc équipé en chaudières collectives, 20% sont déjà en situation d'impayés. Comme le remarque l'ex-président d'Habitat 44, Michel Ménard, président du Conseil départemental de Loire-Atlantique et du groupe logement de l'Assemblée des départements de France : " La libéralisation des prix de l'énergie d'abord vantée comme propice à la concurrence et donc à la baisse des prix a montré ses limites. Il envisage de porter cette réflexion au sein de l'ADF d'autant plus que cette hausse aura obligatoirement des répercussions sur le FSL, alimenté notamment par les Départements et les Métropoles.