

# LIVRE BLANC

**COPROPRIETES : PLAIDOYER POUR DES  
FONDS TRAVAUX OBLIGATOIRES**

**5 mai 2010**



Univers**Immo-PRO**.com



Alors que la gestion des immeubles s'est peu à peu professionnalisée, les copropriétés ont du mal à dépasser l'horizon annuel dès qu'il s'agit du "gros entretien" des bâtiments et de leurs équipements.

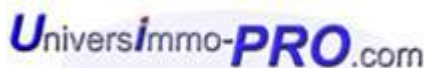
Un parc de 7,5 millions de logements est ainsi entretenu au jour le jour, et à vrai dire de plus en plus mal ! Pire, les copropriétaires, et singulièrement les acquéreurs qui s'endettent souvent pour vingt ans et plus, n'ont aucune visibilité du vrai coût d'entretien à long terme de l'immeuble.

Du coup, face au risque de dégradation accélérée de nombreuses copropriétés, nécessitant ensuite des plans de sauvegarde et des opérations de réhabilitation coûteuses pour la collectivité, devant les défis du Grenelle de l'environnement, l'obligation de programmation pluriannuelle et de constitution systématique de provisions pour les travaux futurs paraît contrairement aux apparences le plus sûr moyen de protéger les plus modestes, leur absence aujourd'hui leur donnant une fausse idée des charges et les mettant dans la difficulté quand il s'agit de faire face à des dépenses lourdes presque sans préavis !



[www.universimmo.com](http://www.universimmo.com) Site grand public à

caractère communautaire, (fondé en 2000) comportant : des éditoriaux décryptant en toute indépendance l'actualité immobilière, un grand forum de l'immobilier, des brèves, des dossiers, un lexique, des FAQ et des fiches (juridique, technique, métiers etc...) sur des sujets d'actualité et sur tous les aspects de l'immobilier résidentiel.



[www.universimmo-pro.com](http://www.universimmo-pro.com) Site

spécialement conçu pour les professionnels et destiné de manière ciblée à chacun des 3 grands métiers de l'immobilier : transactions, gestion de copropriétés et gestion d'immeubles ou de biens locatifs, il décrypte l'information réglementaire, juridique et fiscale, annonce les tendances, apporte la veille réglementaire et le support métier des dirigeants et collaborateurs des cabinets, sécurise les pratiques professionnelles, aide à la maîtrise des évolutions des métiers de l'immobilier.



Les travaux dans la copropriété. Nouveau magazine entièrement dédié aux travaux neufs, de rénovation et de réhabilitation dans les parties communes des copropriétés. Toutes les informations produites, les solutions techniques, les informations juridiques et sociales, les coûts et comparatifs pour la prise de décision. Les conseils pour faciliter les travaux d'entretien, de rénovation et de gestion des prestataires : prescripteurs (BET, Architectes) et entreprises de pose.

*Extrait d'une étude sur les Fonds de prévoyance au Québec (obligatoires - v. dernier chapitre du Libre Blanc) par LE GROUPE CONSEIL SAE INC. Dorval, Québec [les surlignages sont de notre fait]*

### **Pourquoi effectuer une étude du Fonds de prévoyance ?**

[ce terme désigne en fait un plan de travaux en vue de créer et alimenter un Fonds de prévoyance (NDLR)]

- 1. remplir les obligations du Code civil du Québec pour la constitution d'un fonds de prévoyance** (Code civil du Québec, article 1071)
- 2. faciliter la préparation du budget annuel d'opérations** pour l'entretien des aires communes [lire : les « parties communes » (NDLR)] et la gestion du fonds de prévoyance. (...)
- 3. rassurer les futurs acheteurs** qu'ils ne feront pas face à des cotisations spéciales élevées un an ou deux après avoir acheté une copropriété. Dans quelques années quand le parc d'immeubles en copropriété aura vieilli, qui voudra acheter une copropriété si le fonds de prévoyance est incapable de faire face aux dépenses durant plusieurs années consécutives ? Les aînés à revenu fixe auront-ils les ressources financières pour absorber de telles cotisations spéciales répétées ?
- 4. maintenir la valeur marchande des investissements des copropriétaires**, à mesure que les immeubles vieillissent et nécessitent un entretien régulier et le remplacement des composantes des parties communes pour cause de désuétude ; si ces travaux ne sont pas effectués ou sont retardés par faute de fonds suffisants, l'apparence de l'immeuble en souffre.
- 5. mettre en œuvre un principe d'équité** par lequel les copropriétaires dans un immeuble neuf contribuent aux coûts dus à la détérioration de ces composantes dès le premier jour d'occupation en investissant des sommes suffisantes dans le fonds de prévoyance plutôt que de laisser seulement aux copropriétaires présents au moment de dépenses majeures la charge de payer les travaux à effectuer.
- 6. être préparé** pour le moment où les futurs acheteurs de copropriétés seront plus avisés et éduqués au sujet de certains pièges de la vie en copropriété ; quand plusieurs acheteurs auront été échaudés par des cotisations spéciales répétées, ils rechercheront les copropriétés pour lesquelles il y a un fonds de prévoyance suffisant pour faire face aux dépenses majeures qui, inévitablement, se présentent à long terme.

## Avant-propos

### **Le constat : une absence quasi-totale de programmation des gros travaux**

Très peu de copropriétés font contrôler périodiquement l'état des différents composants de leur immeuble - gros œuvre, toiture, canalisations, installation de chauffage, ascenseurs, équipements divers - de chiffrer, affecter de priorités et programmer les travaux de gros entretien nécessaires à un horizon minimum de 5 à 10 ans. Elles sont encore moins nombreuses à constituer des provisions - au sens comptable du terme - pour leur financement sur une longue période, permettant ainsi aux copropriétaires de « lisser » leur effort.

Dans un contexte où les copropriétaires disposent de moins en moins de moyens à consacrer aux grosses réparations et encore moins aux améliorations, le parc des copropriétés devient ainsi progressivement la partie la moins bien entretenue de l'immobilier résidentiel collectif. Force est de constater que les décisions de travaux sont de plus en plus difficiles à prendre dans les assemblées générales et les projets sont souvent repoussés pour complément d'étude ou d'information.

Soulagés de reporter l'effort financier à plus tard, les copropriétaires subissent sans en être toujours conscients une quadruple peine :

- La dégradation progressive de l'agrément de vie dans l'immeuble, du confort ou de la sécurité,
- L'augmentation des charges par multiplication des réparations rendues nécessaires par la vétusté,
- L'augmentation de la charge globale des travaux sur le long terme par absence de programmation cohérente (par exemple on paiera deux fois des échafaudages là où une réalisation coordonnée aurait pu en économiser un, ou bien on décidera une isolation de façade par l'extérieur alors que le ravalement a été fait il y a moins de dix ans...)
- La dévalorisation de l'immeuble et donc du capital immobilier de chaque copropriétaire...

### ***Des logements valorisés sans référence aux travaux futurs***

La quasi-ignorance dans laquelle sont tenus les copropriétaires des travaux à venir, même dans les trois à cinq ans, a aussi des conséquences sur la transparence du marché immobilier et des critères de la fixation des prix de vente : les logements sont en effet valorisés sans référence aux travaux futurs, en dehors des plus immédiats d'entre eux, ceux déjà votés ou sur le point de l'être. Pourtant, les immeubles sont des biens de longue durée, nécessitant périodiquement des travaux lourds, aisément programmables et de coût prévisible ; ne pas en tenir compte revient à rendre la fixation du prix aléatoire ! Or, contrairement à ce qui se pratique couramment dans l'immobilier tertiaire, le prix du m<sup>2</sup> d'appartement ne tient compte que des travaux visibles, réalisés ou à venir, mais en aucun cas de ceux touchant aux composants cachés de l'immeuble, et encore moins à la performance énergétique !

Inciter de nouveaux candidats accédants à devenir copropriétaires, avec un taux d'effort la plupart du temps à la limite de leurs moyens, en les laissant sous-estimer le vrai coût d'entretien et de nécessaire adaptation de l'immeuble aux exigences

règlementaires et économiques du futur immédiat, revient à les attirer dans un redoutable piège dont beaucoup ne sortiront pas indemnes !

### ***Le défi redoutable de la performance énergétique***

Or les travaux nécessaires à l'entretien et à l'adaptation des immeubles sont appelés à devenir de plus en plus lourds, notamment pour le parc immobilier antérieur aux années 1980 : vieillissement du bâti, des réseaux et des équipements, mises aux normes réglementaires (ascenseurs, mais aussi bientôt réseaux d'alimentation en eau, qualité de l'air intérieur, sécurité incendie, etc.), et travaux d'économie d'énergie et de "développement durable" ; ces derniers vont rapidement prendre le pas, devant la nécessité de contenir la facture énergétique, que viendront alourdir l'inévitable hausse des coûts de l'énergie et - si elle voit le jour - la fiscalité environnementale (taxe carbone) !

Si une partie des travaux pourra être - très partiellement - financée par les aides publiques actuelles (ADEME, ANAH, Fonds Chaleur) ou à venir (certificats d'économie d'énergie ?), et une autre par des Eco-prêts à taux zéro (Eco-PTZ) individuels (existants) ou collectifs (réclamés par les acteurs du Grenelle), qui feront office d'avance sur les économies à venir au niveau de la facture de chauffage, tous les travaux nécessaires ne seront pas couverts.

Le projet de loi Grenelle II, dans sa première mouture adoptée par le Sénat, prévoit l'obligation pour tous les propriétaires ou gestionnaires de bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement de réaliser dans un délai de cinq ans à compter de la publication de la loi un audit de performance énergétique ; les syndicats de copropriétés administrant de tels immeubles devront dans la foulée inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée des copropriétaires la question d'un "plan de travaux d'économies d'énergie" ("Eco-plan"), ou d'un "contrat de performance énergétique" (CPE) à conclure avec un opérateur approprié.

Dans les immeubles d'avant 1990, ces étapes conduiront nécessairement à des travaux d'importance, d'autant plus lourds que les immeubles sont anciens : modernisation de l'installation de chauffage et de production d'eau chaude, avec recours quand c'est possible à des énergies renouvelables, travaux d'isolation des façades, toitures et fenêtres, etc. Les copropriétaires y seront poussés à la fois par les mesures incitatives - crédit d'impôt, Eco-PTZ, possibilité pour les bailleurs de faire participer les locataires sous forme de partage du gain de charges - et par la nécessité d'économiser sur une facture d'énergie de plus en plus lourde.

Et ce ne sera pas un luxe : avec l'affichage obligatoire à compter de 2011 du diagnostic de performance énergétique dans les annonces relatives aux ventes et aux locations, le prix du m<sup>2</sup> dans les immeubles "passoires" se dévalorisera rapidement !

### ***Naissance d'un consensus syndicats-associations de consommateurs pour des fonds de travaux obligatoires***

Au sortir d'une crise économique sans précédent, les copropriétaires déjà fortement sollicités pourront-ils faire face aux investissements nécessaires ? Un consensus se forme entre associations de copropriétaires et syndicats pour envisager la systématisation de la constitution, à l'avance et dans des conditions favorables aux copropriétaires, de provisions permettant de financer ces travaux, voire même l'ensemble des travaux nécessaires à l'entretien lourd des immeubles.

Il s'agirait, sur la base des estimations de travaux d'un "Eco-plan" ou d'un plan pluriannuel de travaux plus large, de constituer progressivement une réserve financière qui permette le moment venu de financer la plus grande part du coût des travaux restant incomber aux copropriétaires une fois déduites les aides et financements divers obtenus.

Et puisque les copropriétaires sont réticents à voter spontanément ce type de provisions, une partie d'entre elles au moins - les fonds de réserve pour les travaux d'économie d'énergie - seraient rendues obligatoires, à l'instar de ce qui a été mis en place par exemple au Québec et aux Pays Bas. L'association de consommateurs spécialisée dans la copropriété, l'ARC (Association des responsables de copropriété), milite ouvertement pour une telle mesure, réclamée également par la FNAIM (Fédération nationale de l'immobilier), et l'UNIS (née de la fusion de la CNAB, du CSAB et de l'UNIT), les deux grandes fédérations de syndicats de copropriété.

L'obligation pourrait dans un premier temps se limiter à des montants modestes : 5% du budget des charges courantes (environ 100 euros par an) : les sommes ainsi cumulées resteraient faibles par rapport aux montants nécessaires pour obtenir les performances thermiques souhaitées. Mais de tels fonds peuvent commencer à préparer les copropriétaires à l'idée de financer les travaux de rénovation thermique et ouvrir la voie à des provisionnements plus importants...

Dans tous les cas, des aménagements à la législation de la copropriété et peut-être au Code monétaire et financier seraient nécessaires pour :

- garantir une non-fongibilité des fonds ainsi collectés avec ceux appelés pour la gestion courante des immeubles,
- défiscaliser le placement de ces fonds ne serait-ce que pour des raisons purement pratiques (le respect des règles de déclaration des produits financiers entraînent un coût administratif disproportionné par rapport au rendement fiscal de l'imposition en application du droit commun...),
- sortir le cas échéant ces fonds du champ de la couverture par la garantie financière des syndicats, ce qui éviterait une augmentation du coût de cette garantie pour le professionnel et par répercussion aux copropriétaires, en les faisant déposer sur des comptes bancaires réglementés, en quelque sorte "sanctuarisés, et d'où les retraits seraient contrôlés pour s'assurer de leur emploi dans l'objectif pour lequel ils ont été collectés...
- faire en sorte que les fonds constitués sur plan pluriannuel de travaux ne soient plus considérés comme des avances remboursables aux copropriétaires vendeurs, et qu'ils soient acquis à la copropriété ; bien entendu, les copropriétaires vendant leur logement intégreraient leur quote-part de ces provisions dans leur prix de vente, puisque c'est autant que les acquéreurs n'auraient pas à avancer pour la réalisation des travaux, et on peut imaginer qu'en contrepartie cette part du prix soit exclue des droits de mutation...

### ***Le provisionnement obligatoire : une mesure favorable aux copropriétaires les plus modestes !***

L'argument opposé selon lequel le provisionnement obligatoire serait une épargne forcée méconnaît le fait que la constitution de provisions pour charges et travaux futurs prévisibles est une règle de saine gestion uniformément admise dans la comptabilité des entreprises (et des sociétés immobilières en particulier). La réforme des comptes des syndicats des copropriétaires mise en place à partir de 2007, alors qu'elle a, sous réserve des adaptations nécessaires, étendu aux copropriétés les principes de la comptabilité des entreprises et des associations, et instauré en

particulier les dotations obligatoires aux provisions pour dépréciation de créances douteuses, aurait très bien pu aussi instaurer celles pour "risques et charges" : c'est ce mécanisme comptable de droit commun qui fait aux sociétés immobilières obligation de constituer des provisions pour l'ensemble des travaux d'entretien prévisibles sur les bâtiments (hormis ceux qui peuvent être considérés comme des investissements et qui donnent lieu à dotations aux amortissements, ce qui revient au même...).

Or ceux qui, pour s'opposer à la constitution à l'avance de fonds destinés à financer les travaux futurs, prétendent que l'argent est mieux dans la poche des copropriétaires que dans celle du syndic méconnaissent deux réalités importantes :

- d'une part les fonds travaux sont constitués pour le compte de la collectivité des copropriétaires ; il suffit que ceux-ci le votent pour qu'ils soient déposés sur un compte au nom du syndicat et placés à son profit et non à celui du syndic (ce qui n'empêche pas de souhaiter une meilleure sécurisation et que la fiscalité de ces placements soit améliorée...);

- d'autre part, ceux qui bénéficient le plus de ce type de raisonnement sont ceux qui disposent de liquidités et n'ont pas de difficultés à faire face à des demandes de paiement sous faible préavis ! Les autres, maintenus longtemps dans l'ignorance du coût réel d'entretien de leur immeuble, sont mis en difficulté lorsqu'au pied du mur ils doivent faire face à des appels de fonds aussi lourds qu'imprévus !

En fait, ne pas provisionner les travaux n'empêche pas de devoir les payer un jour ! Comme le note très bien une note consensuelle du "Chantier copropriétés" du Plan bâtiment Grenelle, qui réunit entre autres acteurs, syndicats et représentants des copropriétaires, « la programmation prévisionnelle des travaux exceptionnels et la mise en place de provisions est le meilleur moyen d'aider les copropriétaires modestes (un programme de travaux bien préparé revient moins cher ; les provisions facilitent les décisions de travaux et leurs financements, donc aident les plus modestes). A contrario l'absence de prévisibilité et de provisions expliquent le phénomène des copropriétés en difficulté qui aggravent les problèmes des ménages modestes ».

Par ailleurs, devant l'ampleur des travaux à financer, les difficultés des copropriétaires les plus modestes - ceux qu'on a peut-être trop facilement incités à devenir propriétaires ? - devront tôt ou tard, et provisions obligatoires ou non, être prises en compte au moyen d'aides appropriées. Pourquoi ne pas imaginer par exemple une extension aux provisions pour travaux de l'allocation de logement existant actuellement pour les remboursements d'emprunt, ou pour les personnes âgées des aides spécifiques récupérables sur les héritiers dans le cadre de la succession ?

Quoi qu'il en soit, la France, qui aime se savoir pionnière en matière de copropriété, ne peut ignorer que - les mêmes causes produisant les mêmes effets - plusieurs pays comme les Pays-Bas, l'Espagne, le Portugal, l'Allemagne, l'Autriche, ou le Québec ont institué les fonds de travaux obligatoires sans que l'on crie à l'atteinte au droit de propriété...

## Sommaire :

Avant-propos.....	4
Sommaire :.....	8
<a href="#">Le parc de copropriétés en France - caractéristiques et ancienneté.....</a>	<a href="#">10</a>
<a href="#">Etat des lieux du financement des travaux dans les copropriétés.....</a>	<a href="#">12</a>
<a href="#">Travaux d'entretien dits « de maintenance ».....</a>	<a href="#">12</a>
<a href="#">Autres travaux.....</a>	<a href="#">12</a>
<a href="#">Les dispositions permettant aujourd'hui la constitution de provisions pour travaux futurs - pourquoi ne fonctionnent-elles pas ? .....</a>	<a href="#">14</a>
<a href="#">Deux dispositifs successifs.....</a>	<a href="#">14</a>
<a href="#">Un échec quasi-total sur le terrain.....</a>	<a href="#">15</a>
<a href="#">L'absence de programmation nuit à l'efficacité de l'entretien à long terme et aggrave les charges.....</a>	<a href="#">16</a>
<a href="#">Impact sur la fixation des prix de vente dans l'ancien et occultation du vrai coût d'entretien des immeubles.....</a>	<a href="#">17</a>
<a href="#">Fixation des prix de vente dans l'ignorance de la vétusté des composants non visibles de l'immeuble.....</a>	<a href="#">17</a>
<a href="#">Occultation du vrai coût d'entretien des immeubles .....</a>	<a href="#">17</a>
<a href="#">Risque de sous-entretien des immeubles et de paupérisation des copropriétés ..</a>	<a href="#">18</a>
<a href="#">Une épée de Damoclès sur les investisseurs en produits « défiscalisés ».....</a>	<a href="#">18</a>
<a href="#">Les outils d'une véritable programmation à long terme des travaux : les plans pluriannuels de travaux et les Eco-plans.....</a>	<a href="#">20</a>
<a href="#">Une approche globale.....</a>	<a href="#">20</a>
<a href="#">De l'audit au plan de travaux.....</a>	<a href="#">20</a>
<a href="#">Propositions pour des provisions travaux obligatoires s'appuyant sur un plan de travaux et sécurisées quant à l'utilisation des fonds.....</a>	<a href="#">22</a>
<a href="#">Proposition n°1 : rendre obligatoire l'établissement et la mise à jour périodique d'un plan pluriannuel de travaux dans toutes les copropriétés.....</a>	<a href="#">22</a>
<a href="#">Proposition n°2 : rendre obligatoire la constitution et l'alimentation d'un fonds de financement du plan pluriannuel de travaux.....</a>	<a href="#">22</a>
<a href="#">Proposition n°3 : garantir un placement rémunérateur et la non-fongibilité des fonds ainsi collectés avec ceux appelés pour la gestion courante des immeubles</a>	<a href="#">23</a>
<a href="#">Proposition n°4 : mettre en place des aides pour les copropriétaires à revenus modestes.....</a>	<a href="#">24</a>
<a href="#">Le consensus dégagé dans le cadre du « Chantier copropriété » du Plan bâtiment Grenelle.....</a>	<a href="#">25</a>
<a href="#">La position des associations.....</a>	<a href="#">33</a>
<a href="#">L'ARC.....</a>	<a href="#">33</a>



Les expériences étrangères.....40

LE FONDS DE PRÉVOYANCE DANS LES COPROPRIÉTÉS QUÉBÉBOISES. 40

[www.universimmo.com](http://www.universimmo.com)

## **Le parc de copropriétés en France - caractéristiques et ancienneté**

Mal connu des statistiques officielles - INSEE, ministère chargé du logement - le parc de copropriété compterait 7,5 millions de logements en quelque 500.000 copropriétés, dont 200.000 avec chauffage collectif.

L'Observatoire national des charges de copropriété de l'UNIS (Union des syndicats de l'immobilier) à partir d'un échantillon représentatif des immeubles gérés par les adhérents de ce syndicat en 2008, seule analyse disponible - globale et par région - du parc de copropriétés, de leur nature ainsi que de leur niveau d'équipement et de prestations, en donne la photographie suivante :

### Répartition des immeubles par ancienneté et type

- immeubles sans chauffage collectif construits avant 1948 : 30,4% des immeubles et 15,1% des logements
- immeubles dotés du chauffage collectif et construits avant 1948 : 11,8% des immeubles et 10,4% des logements
- immeubles construits de 1948 à 1969 : 25,2% des immeubles et 27,4% des logements
- immeubles construits de 1970 à 1976 : 11,4% des immeubles et 19,1% des logements
- immeubles construits de 1977 à nos jours : 20,7% des immeubles et 23,3% des logements
- immeubles de grande hauteur (IGH) : IGH 0,5% des immeubles et 4,7% des logements

Les quatre régions les plus importantes par la taille des agglomérations qu'elles accueillent (Ile-de-France, Nord Pas-de-Calais, P.A.C.A. et Rhône-Alpes) représentent 86,8% des immeubles en copropriété, 86,6% des logements et aussi 84,8% des surfaces habitables ; sans grande surprise, la copropriété est un phénomène essentiellement urbain...

### Equipement et confort

- seuls 41% des immeubles en copropriété sont dotés d'un chauffage collectif, mais 56,7% le sont d'ascenseur(s) et 35,7% disposent de personnel permanent ; à cet égard, l'Ile-de-France et le Nord Pas-de-Calais sont les mieux équipés, la région P.A.C.A. est dans la moyenne lorsqu'on observe la part des immeubles en copropriété dotés d'ascenseur(s) ou de chauffage collectif, mais les immeubles de la "Côte" ont moins souvent qu'ailleurs de personnel permanent. Et l'Alsace, la Bourgogne et la Franche Comté, voire Rhône-Alpes, paraissent en revanche moins bien dotées de ces points de vue que la moyenne des régions ;
- 28,3% des immeubles disposent d'espaces verts (ce taux monte à 36% pour les immeubles construits de 1977 à nos jours) ;

- 14,1% des immeubles disposent d'un parking en sous-sol, mais de manière significative qu'à partir des immeubles construits après 1948 : le taux monte respectivement à 24 et 37% dans les immeubles construits de 1970 à 1976 et de 1977 à nos jours ; il est de 57% pour les IGH.

[www.universimmo.com](http://www.universimmo.com)

## Etat des lieux du financement des travaux dans les copropriétés

La [loi n°65-557 du 10 juillet 1965](#) fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, et son [décret d'application n°67-223 du 17 mars 1967](#), distinguent trois types de travaux susceptibles d'être réalisés dans les immeubles :

- les travaux d'entretien dits « de maintenance »
- les travaux d'entretien « autres que ceux de maintenance »
- les travaux dits « d'amélioration »

### ***Travaux d'entretien dits « de maintenance »***

Les premiers peuvent être compris dans le budget prévisionnel que l'assemblée des copropriétaires doit voter chaque année avant le début de l'exercice pour les « dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble ». L'article 14-1 de la loi impose aux copropriétaires, en vue d'y faire face, d'alimenter la trésorerie du syndicat selon un échelonnement trimestriel (sauf décision différente de l'assemblée), au moyen de provisions, et l'article 6-2 du décret considère ces provisions comme acquises au syndicat des copropriétaires en cas de vente.

Les travaux de maintenance susceptibles d'être inclus dans le budget sont définis comme « les travaux d'entretien courant, exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun ; ils comprennent les menues réparations » (article 45 du décret). Mais le même texte admet que « sont assimilés à des travaux de maintenance les travaux de remplacement d'éléments d'équipement communs, tels que ceux de la chaudière ou de l'ascenseur, lorsque le prix de ce remplacement est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien y afférent ».

Les travaux de maintenance inclus dans le budget ne sont pas désignés spécifiquement et leur chiffrage peut rester très approximatif, voire provisionnel.

### ***Autres travaux***

Les travaux d'entretien « autres que ceux de maintenance » doivent par contre être votés par les copropriétaires spécifiquement, avec désignation précise des prestations concernées, budget établi sur la base de devis ou d'un appel d'offres, et notification aux copropriétaires « au plus tard en même temps que l'ordre du jour » des « conditions essentielles du contrat ou, en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés ». L'article 14-2 de la loi impose aux copropriétaires de verser au syndicat des provisions en vue d'y faire face, avec des dates d'exigibilité légale précises, mais selon un échelonnement fixé librement par l'assemblée. Moyennant quoi, l'article 6-2 du décret considère aussi ces provisions comme acquises au syndicat des copropriétaires en cas de vente.

Les travaux d'amélioration sont traités sous le même régime, avec simplement un niveau de majorité requise pour les décider plus contraignante que pour les travaux d'entretien.

Il résulte de ces règles un régime à deux vitesses pour les travaux :

- un régime contraignant pour les travaux dits « de maintenance », obligeant les copropriétaires à avancer des provisions, sans récupération possible en cas de vente, et sans désignation et chiffrage précis de ce qui sera réalisé, avec de surcroît un dispositif particulièrement coercitif en cas d'impayé d'une seule des provisions du budget, consistant à pouvoir réclamer - en référé, par la voie de la « déchéance du terme » - le reste des provisions non encore exigibles pour l'exercice...
- un régime très permissif pour tous les autres travaux, travaux d'entretien « autres que ceux de maintenance » et travaux d'amélioration, laissant toute latitude aux copropriétaires de ne les décider qu'au coup par coup, et de les financer par des provisions demandées le plus tard possible, au plus près de l'échéance des factures à régler, de nombreux copropriétaires disant préférer conserver leurs fonds entre leurs mains plutôt que de les laisser plus que de besoin entre celles du syndic...

www.universimmo.com

## **Les dispositions permettant aujourd'hui la constitution de provisions pour travaux futurs - pourquoi ne fonctionnent-elles pas ?**

### ***Deux dispositifs successifs***

Inquiets de voir un nombre croissant de copropriétés prendre du retard dans l'entretien des immeubles et tomber dans le piège de la dégradation du bâti dans un premier temps, de la dévalorisation et du déclassement sociologique dans un deuxième temps, phénomènes identifiés depuis plusieurs décennies en tant que générateurs de détérioration du tissu physique et social urbain, le législateur dès 1985, puis les rédacteurs du décret d'application de la [loi « SRU »](#) en 2004, ont prévu deux dispositifs incitant les copropriétés qui le souhaitent à constituer des réserves financières en vue du financement des travaux futurs :

- l'article 18 de la loi, modifié par la loi du 31 décembre 1985, fait obligation au syndic de « soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la présente loi » ;
- l'article 35 du décret modifié par le décret du 27 mai 2004 permet si les copropriétaires le souhaitent de voter un plan d'appel de fonds constituant des « avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ».

Dans le premier cas, les travaux n'ont pas à être identifiés, mais les fonds sont censés être utilisés au cours des trois exercices suivants. Rien n'empêche cependant de voter un dispositif qui donne à ces « provisions » un caractère « revolving »...

Dans le deuxième cas, il n'y a pas de durée limite à l'échéancier mais le plan d'appels de fonds doit s'appuyer sur un « plan pluriannuel de travaux » dûment voté. Ce concept de plan pluriannuel a fait dans ce texte sa première apparition, mais n'est à ce stade supporté par aucune disposition le définissant et précisant les modalités de son établissement.

Par ailleurs, la rédaction combinée des articles 35 et 45-1 du décret a classé ces deux types d'appels de fonds dans la catégorie des « avances », et pas seulement dans un objectif sémantique : les articles 45-1 et 6-2 font que les fonds ainsi collectés sont remboursables en quote-part aux copropriétaires qui vendent leurs lots et quittent la copropriété, les acquéreurs étant alors tenus de reconstituer les avances remboursées. Il est vrai que les rédacteurs de ce texte n'ont fait que graver dans le marbre un acquis de la jurisprudence de la Cour de cassation, qui avait, concernant les « provisions article 18 », consacré le fait qu'elles étaient récupérables par les copropriétaires qui quittent la copropriété, en ajoutant tout de même - précision utile - qu'elles devaient être reconstituées par le copropriétaire entrant.

Enfin la réforme de 2004 a consacré la quasi-obligation de placer les fonds recueillis au titre de ces avances, au profit des copropriétaires, en prescrivant que l'assemblée

générale décide du placement « et de l'affectation des intérêts produits par ce placement »...

### ***Un échec quasi-total sur le terrain***

Si l'intention était louable, force est de constater que cela n'a pas vraiment fonctionné ! Rares sont en effet les copropriétés qui ont créé des « fonds de prévoyance » - appellation familière des « provisions article 18 », et encore plus rares celles qui ont voté des plans pluriannuels de travaux et alimentent un fonds pour leur financement.

Le caractère facultatif en est probablement la cause principale : « je préfère placer mon argent par moi-même plutôt que par l'intermédiaire de la copropriété » entend-on dire les copropriétaires à qui la question est posée, ce qui ne vaut toutefois que pour ceux qui ont quelque chose à placer...

Il est vrai que les taux servis sur les dépôts à terme et autres placements de trésorerie sécurisés ont cessé d'être attractifs depuis une bonne dizaine d'années ! Et mis à part les intérêts des Livrets A plafonnés à 75.800 euros, ceux servis ne sont même pas défiscalisés, chaque copropriétaire devant en principe en déclarer sa quote-part dans ses revenus. Souvent la fiscalité des produits financiers est ignorée, mais quand elle ne l'est pas, la prestation du syndic pour la fourniture des attestations fiscales coûte presque autant que les intérêts perçus, sinon plus.

Un autre coût peut aussi s'ajouter pour les copropriétaires : celui de la garantie financière des fonds additionnelle que le syndic doit souscrire dès lors que les montants provisionnés deviennent significatifs.

Mais d'autres facteurs peuvent aussi expliquer ce faible engouement, notamment :

- l'absence de sécurisation quant à l'utilisation des fonds et donc la crainte qu'ils soient utilisés à d'autres fins que celles pour lesquelles ils seraient appelés, comme par exemple pour faire face aux dépenses courantes si la trésorerie de la copropriété est insuffisante ;
- le fait que les copropriétaires envisagent de plus en plus souvent leur présence dans la copropriété à titre transitoire, pour quelques années, en attendant de pouvoir acheter mieux et plus grand, voire même de passer ensuite à la maison individuelle qui a toujours les faveurs des Français ; ce « court-termisme » est également inhérent aux conditions dans lesquelles de nombreux bailleurs, ayant acheté pour bénéficier d'un avantage fiscal, ont envisagé leur investissement : pour une période limitée (en général neuf ans), et en fonction d'une prévision de rendement qui n'intégrait pas un provisionnement pour les travaux ultérieurs...

## **L'absence de programmation nuit à l'efficacité de l'entretien à long terme et aggrave les charges**

Si rien n'empêche les copropriétaires d'être avisés, combien sont ceux qui demandent à leur syndic - ou acceptent quand ce dernier leur propose - de faire contrôler périodiquement l'état des différents composants de leur immeuble - gros œuvre, toiture, canalisations, installation de chauffage, ascenseurs, équipements divers - de chiffrer, et programmer les travaux de gros entretien nécessaires à un horizon minimum de 5 à 10 ans ?

La pratique générale dans les immeubles consiste malheureusement à aborder les travaux à venir au fur et à mesure que leur nécessité s'impose techniquement ou esthétiquement, sans plan d'ensemble ni approche rigoureuse pour la fixation des priorités. Très peu de copropriétés font réaliser des diagnostics globaux des bâtiments et des équipements, en dehors des ascenseurs, dont le contrôle technique quinquennal est devenu obligatoire et des chaufferies, pour lesquelles les fortes incitations aux économies d'énergie ont fait réaliser des diagnostics sur une large échelle. Encore moins nombreuses sont celles qui traduisent les diagnostics en plan pluriannuel de travaux, hiérarchisés et chiffrés, et constituent des provisions - au sens comptable du terme - pour leur financement sur une longue période, permettant ainsi aux copropriétaires de « lisser » leur effort...

Dans un contexte où les copropriétaires disposent de moins en moins de moyens à consacrer aux grosses réparations et encore moins aux améliorations, quand bien même il ne s'agirait que d'adapter les immeubles aux nouvelles exigences du temps, il ne faut pas s'étonner que le parc des copropriétés devienne progressivement la partie la moins bien entretenue du immobilier collectif. Il faut souvent deux ou trois assemblées annuelles successives pour décider une majorité de copropriétaires à voter un simple ravalement, une réfection de terrasses, une modernisation de l'ascenseur, ou une réfection de réseaux de canalisations de chaufferie, les projets étant souvent repoussés pour complément d'étude ou d'information.

Soulagés de reporter l'effort financier à plus tard, les copropriétaires subissent sans en être toujours conscients une quadruple peine :

- dégradation de l'agrément de vie, du confort ou de la sécurité,
- augmentation des charges par multiplication des réparations rendues nécessaires par la vétusté,
- augmentation de la charge globale des travaux sur le long terme par absence de programmation cohérente (par exemple on paiera deux fois des échafaudages là où une réalisation coordonnée aurait pu en économiser un, ou bien on décidera une isolation de façade par l'extérieur alors que le ravalement a été fait il y a moins de dix ans...)
- dévalorisation de l'immeuble et donc du capital immobilier de chaque copropriétaire...



## **Impact sur la fixation des prix de vente dans l'ancien et occultation du vrai coût d'entretien des immeubles**

### ***Fixation des prix de vente dans l'ignorance de la vétusté des composants non visibles de l'immeuble***

La quasi-ignorance dans laquelle sont tenus les copropriétaires des travaux à venir, même dans les trois à cinq ans, a aussi des conséquences sur la transparence du marché immobilier et des critères de la fixation du prix des transactions : acquéreurs et vendeurs négocient en effet la vente des logements en ne tenant compte de la vétusté que des composants de l'immeuble visibles par le profane, essentiellement le ravalement et les parties communes intérieures. Les travaux à venir ne sont pris en considération que pour les plus immédiats d'entre eux, ceux déjà votés ou sur le point de l'être, qui sont en général pris en charge par le vendeur. Les travaux touchant aux composants cachés de l'immeuble sont en général ignorés du vendeur. Quant à la performance énergétique, elle est encore loin d'être devenue un argument de vente !

L'affichage de charges modérées en l'absence d'information sur le montant estimatif et le calendrier des travaux auxquels l'acquéreur aura à participer dans les 5 ou 10 ans suivant l'achat peut dans certains cas s'apparenter à de la tromperie, et en tous cas occulte le véritable coût d'entretien de l'immeuble dans lequel il s'engage, alors qu'il s'endette souvent pour plus de vingt ans !

### ***Occultation du vrai coût d'entretien des immeubles***

Laisser les copropriétaires dans l'ignorance des travaux auxquels ils vont avoir à faire face dans les années à venir les empêche aussi de calculer leur budget en conséquence.

Cet état de fait n'était que faiblement préjudiciable aux copropriétaires des immeubles bourgeois devenus copropriétés dans les années 50 et 60, parce qu'appartenant en général à des catégories sociales aisées, ils avaient pour la plupart les moyens de faire face le moment venu aux travaux nécessaires, qui étaient pour l'essentiel dans ce type d'immeubles les ravalements. Il n'a pas été non plus pendant au moins deux décennies préjudiciable aux copropriétaires des ensembles construits en masse dans les années 60-80, parce qu'étant neufs, ils n'ont pas, durant cette période, nécessité de gros travaux, si ce n'est des conversions de chaufferies fioul au gaz, proposées en général avec facilités à la clé.

Tel n'est plus le cas aujourd'hui : ce parc immobilier cumule à présent des besoins croissants de travaux à mesure de son vieillissement, des obligations successives de diagnostics ou de mise en sécurité (ascenseurs, etc.), et d'une performance énergétique très médiocre qui les expose, si rien n'est fait, à l'augmentation de leurs coûts de chauffage et au déclassement par rapport aux immeubles plus récents, sans compter les « BBC » qui arriveront sur le marché progressivement à partir de 2012...

Dans un contexte où les ménages modestes sont durablement touchés par le chômage et où les classes moyennes, plus faiblement aidées, croulent sous les

dépenses contraintes, le financement des travaux risque de devenir problématique et de nombreux accédants d'hier et d'aujourd'hui peuvent ne plus pouvoir conserver leur statut de propriétaires.

Inciter parallèlement de nouveaux candidats accédants à devenir copropriétaires, avec un taux d'effort la plupart du temps à la limite de leurs moyens, en les laissant sous-estimer le vrai coût d'entretien et de nécessaire adaptation de l'immeuble dans lequel ils souhaitent acheter aux exigences règlementaires et économiques du futur immédiat, revient aussi à les attirer dans un redoutable piège dont beaucoup ne sortiront pas indemnes !

### ***Risque de sous-entretien des immeubles et de paupérisation des copropriétés***

L'expérience de 20 ans de traitement de copropriétés en difficulté montre à l'évidence que le sous-entretien des immeubles a souvent été le principal déclencheur du processus infernal qui conduit au déclassement puis à la paupérisation, début d'un processus infernal rendant ensuite les copropriétés ingérables, nécessitant des moyens lourds tels que plans de sauvegarde ou plans de requalification des centres anciens, au coût très élevé pour la collectivité : études, restructurations, relogements, travaux de réhabilitation subventionnés, etc..

Or le sous-entretien commence par l'incapacité de la copropriété de programmer et engager d'elle-même ses travaux de manière cohérente et organisée. La dégradation de l'aspect général de l'immeuble, associé à des charges d'entretien élevées entraîne progressivement une décote des appartements, qui transforme la sociologie des copropriétaires ; arrivent des copropriétaires aux moyens plus modestes, souvent de passage en attendant mieux, et des bailleurs attirés par des rendements locatifs élevés, peu soucieux de valorisation patrimoniale. Les travaux deviennent de plus en plus difficiles à voter et la paupérisation s'alimente d'elle-même jusqu'à l'arrivée massive de « marchands de sommeil », en général fatale...

### ***Une épée de Damoclès sur les investisseurs en produits « défiscalisés »***

Moins dramatique a priori, l'occultation du coût d'entretien des immeubles fait aussi peser un risque singulier à une catégorie spécifique de copropriétaires bailleurs, ceux ayant investi dans des « produits » immobiliers destinés prioritairement à leur procurer des économies d'impôt : acheteurs en « Périssol », « Besson », « Robien », « Borloo » et maintenant en « Scellier », mais aussi ceux qui ont investi dans les résidences de tourisme, en « Demessine », ou dans les résidences-services. Ne connaissant pas vraiment les immeubles, ne les ayant même parfois jamais vus autrement qu'en images, ils ignorent en général tout de leurs besoins d'entretien à long terme.

Il s'agit certes d'immeubles neufs. Mais souvent avec une majorité - voire une totalité - de logements locatifs, des gestionnaires souvent éloignés, l'absence fréquente de conseillers syndicaux résidents, et une construction pas forcément soignée ou situés dans des environnements éprouvants (montagne, bord de mer), ils sont exposés à une dégradation rapide qui n'a certainement pas été prise en compte dans les plans de financement et bilans prévisionnels d'exploitation des investisseurs. Les copropriétaires qui n'arrivent pas à vendre rapidement après la période minimale de

conservation ne tardent à être confrontés à des besoins de travaux qu'ils n'ont probablement pas envisagés.

[www.universimmo.com](http://www.universimmo.com)

# **Les outils d'une véritable programmation à long terme des travaux : les plans pluriannuels de travaux et les Eco-plans**

## ***Une approche globale***

Le seul remède préventif contre le dépérissement progressif du bâti et la vétusté des équipements est une programmation volontariste et organisée des gros travaux, ceux qui seront nécessaires pour la réduction de la consommation énergétique des immeubles les objectifs du développement durable, enjeu majeur des années à venir, mais aussi de ceux qui sont nécessaires pour la conservation et l'adaptation des immeubles aux exigences nouvelles en matière de confort, d'accessibilité, de sécurité, etc.

Concernant les premiers, le « Chantier copropriété » travaille à élaborer un cahier des charges de ce que devrait contenir un « Eco-Plan », et déterminer le profil de compétences et les critères de qualification de ceux qui seraient habilités à l'établir.

Mais un Eco-plan qui ne tiendrait pas compte de l'état réel de l'immeuble dans tous ses composants n'est pas concevable et pourrait conduire à d'importantes déconvenues. Un « audit » global de l'immeuble est un préalable, permettant de d'établir un plan de travaux adapté, fondé sur ses caractéristiques techniques et son état, ses caractéristiques thermiques, sa situation urbaine, les caractéristiques socio-économiques des copropriétaires etc.

En envisageant l'avenir de la copropriété sur les 15 à 20 prochaines années, il ne s'agit pas seulement de programmer l'entretien de l'immeuble à l'identique ou de simples travaux d'économie d'énergie, mais aussi d'identifier les améliorations qui peuvent y être apportées pour lui permettre de rester au goût du jour, s'adapter aux évolutions prévisibles du tissu urbain dans lequel il est inséré, et répondre aux besoins et aux contraintes budgétaires des résidents de demain, copropriétaires ou locataires. Des aspects aussi variés que la qualité de l'air intérieur, la gestion de l'eau et des déchets doivent être pris en compte en même temps que la conservation du bâti, le renouvellement des équipements et la réduction de la facture énergétique.

Les intérêts des investisseurs-bailleurs doivent être conciliés avec ceux des copropriétaires occupants qui font de l'immeuble leur lieu d'habitation. Un arbitrage délicat doit être fait entre les exigences des résidents actifs, des retraités et personnes âgées, des familles, etc.

Les pathologies et les traitements doivent être hiérarchisés et affectés de priorités par rapport aux travaux récurrents et à ceux constituant des investissements, ces derniers devant être classés à leur tour en fonction de leur rentabilité (économies de charges), de leur effet de valorisation (valeur vénale et valeur locative), tout en tenant compte de leurs effets induits : par exemple les travaux sur l'isolation par rapport à ceux sur la ventilation...

## ***De l'audit au plan de travaux***

Général et sectoriel en même temps, l'audit doit permettre une connaissance approfondie de l'état des composants techniques de l'immeuble et des besoins, sur laquelle puisse être fondé un projet cohérent.

L'élaboration du plan de travaux consiste ensuite à identifier les travaux nécessaires et ceux envisageables sur option, évaluer leur coût d'investissement et leur coût d'exploitation, estimer les économies induites de charges (énergie, eau, prestations diverses), et identifier les financements et aides disponibles ou prévisibles de nature à alléger l'effort des copropriétaires : subventions aux bailleurs et aux occupants, crédits d'impôt, Eco-prêts, etc.

Il s'agit ensuite de les hiérarchiser de manière à présenter à l'assemblée des copropriétaires et faire adopter un programme chiffré année par année sur lequel puisse être fondé un plan d'appel de provisions approprié.

[www.universimmo.com](http://www.universimmo.com)

## **Propositions pour des provisions travaux obligatoires s'appuyant sur un plan de travaux et sécurisées quant à l'utilisation des fonds**

### ***Proposition n°1 : rendre obligatoire l'établissement et la mise à jour périodique d'un plan pluriannuel de travaux dans toutes les copropriétés***

Cette obligation pourrait être insérée dans l'article 14-2 de la loi, et ferait pendant à l'obligation de voter un budget prévisionnel pour les dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble. Le texte préciserait que le premier établissement de ce plan devraient être précédé d'un audit complet de l'état de l'immeuble, à l'instar de l'article L111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation, introduit par la loi «SRU», qui prescrit que « toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans est précédée d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité » ; le texte prévoirait également une mise à jour obligatoire de l'audit et du plan tous les dix ans.

Cette insertion du « plan pluriannuel de travaux » permettrait de donner une existence légale à ce concept, présent pour le moment dans les textes que par une mention discrète dans l'article 35 du décret.

L'article 14-2 préciserait que l'adoption d'un plan pluriannuel de travaux n'emporterait pas décision de réaliser les travaux programmés, les travaux effectifs devant continuer à être votés le moment venu selon les règles habituelles.

Enfin, l'article 18-2 prévoirait que les honoraires du syndic pour l'accompagnement de la mise en œuvre de cette obligation soient votés par l'assemblée générale.

### ***Proposition n°2 : rendre obligatoire la constitution et l'alimentation d'un fonds de financement du plan pluriannuel de travaux***

Cette obligation pourrait être fixée à hauteur minimum de 50% de la valeur des travaux du plan, à provisionner en fonction de leur date prévisionnelle de réalisation (par exemple une réfection de toiture-terrace à réaliser la 5<sup>ème</sup> année après la mise en place du plan serait provisionnée chaque année pour 1/10<sup>ème</sup> [50% de 1/5<sup>ème</sup>] de son coût prévisionnel) ; les copropriétés seraient bien entendu libres de provisionner jusqu'à hauteur de 100% de ce coût prévisionnel, le taux de 50% tenant compte cependant de la possibilité pour certains copropriétaires de bénéficier de subventions ou de financements aidés tel que l'Eco-prêt à taux zéro.

Cette obligation pourrait être insérée dans l'article 14-2 de la loi, le décret d'application précisant que l'alimentation de ce fonds aurait le caractère de « provisions », non remboursables. Nous pensons que le fait que les travaux ne soient pas identifiés avec le même niveau de précision que lors d'un vote de travaux effectifs n'est pas sur le plan juridique une contre-indication au recours à la notion de « provision » plutôt qu'à celle d' « avance », l'article 14-1 de la loi l'ayant bien admis pour les travaux « de maintenance », qui sont identifiés avec encore moins de

précision, ainsi que pour les « travaux de remplacement d'éléments d'équipement communs, tels que ceux de la chaudière ou de l'ascenseur, lorsque le prix de ce remplacement est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien y afférent », bien que totalement non identifiés...

Il existe aussi une autre possibilité d'instaurer cette obligation, qui se contenterait de la voie réglementaire : elle permettrait en même temps de combler une lacune des règles comptables des syndicats de copropriétaires instaurées par le décret et l'arrêté du 14 mars 2005 : celles-ci, en étendant aux copropriétés l'essentiel des règles de la comptabilité générale, incluant les principes de comptabilité d'engagement et de strict rattachement des charges et produits à la période, ont créé logiquement l'obligation de doter s'il y a lieu des « provisions pour dépréciation des créances douteuses », mais curieusement pas celle, pourtant habituelle dans les obligations comptables de tous les autres types d'entités juridiques - entreprises, associations, etc. - de doter des « provisions pour risques et charges ». Cette lacune est incompréhensible quand il s'agit, par exemple dans le cadre d'une procédure judiciaire, de risques comme celui d'une condamnation à une indemnité, ou de charges comme celles relatives à la défense du syndicat. Le comblement de cette lacune permettrait aussi d'instaurer l'obligation de doter des provisions pour charges de travaux futurs, comme doivent le pratiquer les sociétés immobilières pour les travaux d'entretien et les grosses réparations dans leurs immeubles.

Il est à noter que dans les deux hypothèses, les sommes collectées resteraient acquises au syndicat des copropriétaires en cas de vente, ce qui dispenserait les acquéreurs d'avoir lors de la signature de l'acte à verser, en supplément du prix, une somme potentiellement importante - et qui pourrait difficilement être prise en compte dans leur plan de financement - pour la reconstitution de la quote-part du fonds de travaux récupérée par le vendeur.

Bien entendu, les copropriétaires vendant leur logement intégreraient leur quote-part de ces provisions dans leur prix de vente, puisque c'est autant que les acquéreurs n'auraient pas à avancer pour la réalisation des travaux, et on peut imaginer qu'en contrepartie cette part du prix soit exclue des droits de mutation...

***Proposition n°3 : garantir un placement rémunérateur et la non-fongibilité des fonds ainsi collectés avec ceux appelés pour la gestion courante des immeubles***

Les sommes collectées auprès des copropriétaires au titre de ce fonds obligatoire pourraient être déposés sur des comptes bancaires réglementés, au nom des syndicats de copropriétaires, dont ils ne pourraient être retirés que pour paiement de factures de travaux. Il pourraient être mis en place sur le modèle des « Plans épargne logement » et ouvrir droit à des prêts copropriété pour la part des travaux non financés par les provisions, sur le modèle de ce qui se pratique aujourd'hui (prêts aux copropriétaires qui le souhaitent par l'intermédiaire du syndicat, garantis par une police d'assurance contre les impayés).

Les placements des sommes déposées seraient défiscalisés ne serait-ce que pour des raisons purement pratiques (le respect des règles de déclaration des produits financiers entraînent un coût administratif disproportionné par rapport au rendement fiscal de l'imposition en application du droit commun...).

Le contrôle exercé sur ces comptes permettrait en même temps de sortir les sommes détenues du champ de la couverture par la garantie financière des syndicats,

ce qui éviterait une augmentation du coût de cette garantie pour les professionnels et leur répercussion inévitable aux copropriétaires.

***Proposition n°4 : mettre en place des aides pour les copropriétaires à revenus modestes***

Il pourrait être envisagé par exemple une extension aux provisions sur plan pluriannuel de travaux de l'allocation de logement existant actuellement pour les remboursements d'emprunt, et pour les personnes âgées des aides spécifiques récupérables sur les héritiers dans le cadre de la succession ;

[www.universimmo.com](http://www.universimmo.com)



# Le consensus dégagé dans le cadre du « Chantier copropriété » du Plan bâtiment Grenelle

Dans une note du 15 décembre 2009 intitulée « Deux dispositions à introduire absolument dans le Grenelle 2 », le groupe de travail « Eco-plan » et « Eco-fonds » du « Chantier copropriété » du Plan bâtiment Grenelle a exprimé une position convergente de ses membres sur la question des plans pluriannuels et de fonds obligatoires pour leur financement au moins partiel, appliquée aux travaux destinés à améliorer la performance énergétique des immeubles en copropriété. Nous la reproduisons ci-dessous.

## I. Deux mesures indispensables

dans leur majorité et leur diversité, **les membres du Chantier** pensent que pour atteindre les objectifs du Grenelle dans les copropriétés, il convient de mettre en place deux mesures conjointes :

- l'obligation pour les copropriétés d'avoir à mettre au point un plan (pluriannuel) de travaux d'économies d'énergie dit « **éco-plan** » ;
- l'obligation parallèle d'avoir à mettre en place un « **fonds travaux énergétique** », dit Eco-fonds.

Ces deux obligations semblent à la fois **raisonnables** et **indispensables**.

1. D'un côté l'obligation d'avoir à élaborer un plan a pour but de faire travailler sans tarder toutes les copropriétés à l'élaboration du meilleur « **programme** » leur permettant d'atteindre les objectifs du Grenelle et, par ailleurs, d'échapper ainsi aux conséquences prévisibles du renchérissement du prix des énergies (mais aussi de l'eau) et de l'augmentation de l'éco-taxation.
2. D'un autre côté l'obligation d'avoir à mettre en place un fonds concernant ces travaux a pour but :
  - o de commencer à préparer les copropriétaires à l'idée d'avoir à financer de tels travaux ;
  - o de faciliter - le jour venu - la prise de décision ;
  - o de rendre moins difficile - le jour venu - le financement.

**Les membres du « chantier »** pensent qu'il est essentiel que la loi Grenelle 2 introduise ces deux mesures, somme toute peu contraignantes mais indispensables si nous voulons réussir le Grenelle 2 Copropriété.

Un sous-groupe de travail a donc listé les problèmes que peuvent poser ces obligations, apporté des réponses à ces problèmes et élaboré des propositions concrètes.

## II. Les points à régler pour rendre efficace et productive l'obligation d'élaborer un éco-plan assorti d'un fonds de réserve

Le « *Chantier copropriété* » a tout d'abord établi une liste des craintes exprimées par les copropriétaires et proposé des solutions.

### 1. Ce que craignent les copropriétaires quand on évoque l'idée d'un éco-plan assorti de provisions minimum

Nous avons relevé cinq séries de craintes exprimées par les copropriétaires et une exprimée par les Pouvoirs publics.

**Côté copropriétaires on relève les craintes suivantes :**

- a) Que « *l'éco-plan* » soit trop indicatif et général et ne fournisse pas vraiment une feuille de route adaptée à la copropriété pour décider d'un programme efficace et garanti.
- b) Que les provisions appelées en plus des charges ne soient pas supportables pour les ménages les plus modestes.
- c) Que l'argent épargné soit rémunéré de façon très faible, compte tenu en particulier des frais prélevés par les syndicats (pour garantir les sommes correspondantes) et de l'absence de fiscalité adaptée.
- d) Que le syndicat des copropriétaires puisse utiliser l'argent collecté à d'autres fins que celle des travaux d'économies d'énergie (par exemple, pour payer les charges courantes en cas d'impayés de charges).
- e) Que les sommes appelées ne soient trop fortes lorsque des travaux seront votés (appels de fonds **PLUS** abondamment du « *fonds* »).

**Côté pouvoirs publics on relève :**

- f) Une assimilation du fonds travaux énergétique obligatoire à une « *épargne forcée* », (qui est estimée illicite) et la crainte de créer une charge supplémentaire pour les ménages modestes.

### 2. Les réponses apportées à ces préoccupations.

Voici les réponses apportées par les membres du « *Chantier copropriété* ».

**a) Sur le problème du contenu et de la qualité de l'éco-plan.**

Il est bien évident que l'éco-plan ne peut pas se contenter d'être un document programmatique vague. Il doit consister en un programme précis et justifié concernant :

- la production (chauffage et eau chaude) ;
- les installations de distribution (jusqu'au radiateur) ;
- les travaux sur le bâti et la ventilation.

Dès lors il est souhaitable, **voire indispensable**, qu'un cahier de charges rigoureux définissant le **contenu de ce document** et les exigences attendues soit mis au point et serve de cadre. Nous verrons plus loin comment.

On notera néanmoins que la qualité de l'« **éco-plan** » dépendra aussi :

- du travail effectué en amont par les instances des copropriétés (bilan énergétique simplifié ; bilan eau ; bilan électricité, etc.) ;
- du travail concernant la gestion prévisionnelle et la programmation des travaux de gros entretien ou d'amélioration dit « **travaux exceptionnels** » (énergétique ou autre).

**b) Sur le problème des ménages modestes.**

Chacun sait - à cet égard - que la programmation prévisionnelle des travaux exceptionnels et la mise en place de provisions est le meilleur moyen d'aider les copropriétaires modestes (un programme de travaux bien préparé revient moins cher ; les provisions facilitent les décisions de travaux et leurs financements, donc aident les plus modestes). A contrario l'absence de prévisibilité et de provisions expliquent le phénomène des copropriétés en difficulté qui aggravent les problèmes des ménages modestes.

Répondons d'abord à ceux qui craignent une surcharge difficile à supporter par les ménages modestes. Sachant que le niveau moyen des charges est de l'ordre de 2 000 euros par an, en fixant l'abondement annuel de l'« **éco-fond** » à 5 % du budget des charges, on oblige chaque copropriétaire à provisionner 100 euros par an, soit 500 euros sur cinq ans. Sachant d'autre part que les travaux lourds indispensables s'élèvent à 20 000 euros en moyenne par logement, on s'aperçoit que cette épargne présentée comme intolérable ne représentera - au mieux - que 2,5 % du montant des travaux !

Certes 100 euros, ce n'est pas négligeable pour les ménages modestes. Rappelons cependant que c'est le niveau moyen de l'éco-taxé pour un logement en copropriété. Précisons aussi que ce surcoût peut être compensé assez facilement par une meilleure maîtrise des charges.

Précisons enfin que rien n'empêche - voir plus bas - d'instaurer des aides pour alléger l'effort des personnes modestes.

Néanmoins il convient de placer des garde-fous en parallèle de l'instauration d'aides :

- **Premier garde-fou** : en fixant les obligations en matière de provisions annuelles à 5 % (minimum) du budget des charges (cas de la législation Québécoise) on limite, comme on l'a vu, l'effort annuel à 100 euros environ (la moyenne des charges étant de 2 000 euros par an), somme aisément compensable par une meilleure gestion des charges courantes. Cette somme reste assez modeste mais - et c'est tout l'intérêt du dispositif - constituer un levier psychologique et financier décisif, ce qui fait tout l'intérêt de cette mesure ;
- **Deuxième garde-fou** : on peut aussi prévoir que l'assemblée générale pourra augmenter l'abondement annuel mais que cela ne pourra être décidé qu'à la majorité absolue de l'article 25 voire la double majorité pour rassurer la Chancellerie et le Secrétariat d'Etat au Logement et dans la limite maximum de 15 % du budget annuel des charges.
- **Aides** : on peut aussi imaginer - comme c'est le cas au Québec - des aides à la constitution de provisions pour les personnes modestes (qui peuvent, par exemple, bénéficier de crédits d'impôt sur les sommes épargnées).

**c) Sur le problème de la rémunération des fonds provisionnés.**

Actuellement, en cas de provisions pour gros travaux se pose le problème des frais induits : ainsi les syndicats facturent-ils - au titre de la garantie des fonds mandants - des frais pouvant atteindre facilement 1 à 1,5 % du capital provisionné, ce qui rend les copropriétaires hostiles au système.

Il est donc indispensable - dès lors que ces fonds seront déposés sur des « **plans sécurisés** » (voir proposition ci-dessous) **ou bien** d'obtenir que ces sommes ne soient pas astreintes à la garantie des fonds mandants, **ou bien** d'obtenir que cette garantie soit acquise sans frais supplémentaires (ce qui est simple puisque le risque sera nul pour les syndicats).

**d) Sur le problème de la non-fongibilité des fonds.**

Le terme de non-fongibilité signifie que les fonds collectés ne devront pas pouvoir être utilisés à d'autres fins qu'à celles des travaux d'économies d'énergie.

Pour y parvenir il faut tout simplement introduire des dispositions réglementaires claires prévoyant cette impossibilité.

e) **Sur le problème de l'obligation d'avoir à provisionner ET, simultanément, d'avoir à payer des travaux.**

Il est, en effet, indispensable de prévoir dans un décret que dès lors que des travaux auront été votés et commencés à être financés, une suspension provisoire et partielle des obligations de provisionner soit envisagée pour éviter que les personnes aient à payer des provisions pour certains travaux **ET**, en même temps, des charges liées à ces travaux.

On constate ainsi que chacun des cinq types de problèmes qui peuvent entraîner aujourd'hui des réticences ou refus chez les copropriétaires trouvent des réponses simples et satisfaisantes.

f) **Reste le problème de l'« épargne » forcée.**

Il est tout à fait singulier que les Pouvoirs publics puissent continuer d'appeler « **épargne forcée** » ce qui ne serait qu'une obligation d'avoir à constituer des provisions pluriannuelles pour faire face aux travaux d'amélioration énergétique. Ce terme d'« **épargne forcée** » doit être récusé et donc l'analyse qui l'accompagne.

Il n'est pas possible - face à la dégradation accélérée de tant de copropriétés d'une part mais aussi face aux impératifs du Grenelle d'autre part - de laisser assimiler une mesure de gestion des travaux d'amélioration énergétique à une « **obligation d'épargne forcée** ».

Est-il vraiment cohérent et raisonnable de fixer à tous des objectifs impératifs d'économie ambitieux dans une loi (Grenelle 1) et de refuser de rendre obligatoire la constitution de provisions très limitées et qui - en tout état de cause - ne pourront permettre de couvrir qu'une toute petite partie des financements nécessaires ?

Est-il raisonnable de refuser de procéder ainsi alors même que l'on sait que la constitution de provisions est nécessaire en premier lieu pour les ménages les plus modestes.

Il donc est indispensable qu'une évolution rapide ait lieu sur ce point et que l'on admette simplement que l'obligation d'avoir à constituer des provisions pluriannuelles pour gros travaux n'est que le pendant de l'obligation d'avoir à constituer des provisions annuelles pour charges.

g) **Un mot sur le « fonds travaux » facultatif actuel.**

Pour finir cette démonstration disons que l'instauration d'un éco-fonds obligatoire est d'autant plus nécessaire que le fonds travaux facultatif prévu par l'article 18-6 de la loi de 1965 est très peu répandu, ce qui tient en partie au fait que les garanties et garde-fous nécessaires n'existent pas concernant tout aussi bien :

- l'utilisation de ces fonds ;
- la fiscalité attachée au placement des sommes recueillies ;
- le coût de leur garantie ou de leur gestion si la copropriété est gérée par un syndic professionnel ;
- les aides.

D'où l'importance qu'il y a non seulement d'instaurer un éco-fonds obligatoire (car seule une obligation permettra à l'instauration rapide et généralisée de ce système) mais surtout de régler les problèmes annexes **jamais** traités jusqu'à présent malgré nos demandes.

### III. **Propositions concrètes formulées par le « Chantier »**

Compte tenu de ce qui précède, le « **Chantier Copropriété** » propose la mise en place du dispositif suivant reposant sur deux séries de mesures.

#### 1. **Mesures concernant l'instauration d'un éco-plan et d'un fonds travaux énergétique.**

Il est proposé - dans le cadre de l'article 3 de la loi Grenelle 2 - de mettre en place les dispositions suivantes :

- a) dans les cinq ans suivant la promulgation de la loi toute copropriété devra établir un plan de travaux d'économies d'énergie établi sur la base d'un cahier des charges défini par décret ;
- b) dans l'année suivante la promulgation de la loi, tout syndicat de copropriétaires devra commencer à abonder un fonds de réserve affecté aux études ainsi qu'aux travaux visant les économies d'énergie ou les travaux visant la réduction des gaz à effet de serre.

#### **Le fonds :**

- sera abondé par appel trimestriel d'un montant fixé au minimum à 5 % du budget prévisionnel de charges courantes de l'exercice, l'assemblée générale pouvant décider de majorer ce taux à la majorité visée à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, ceci dans le pouvoir de dépasser 15 % ;
- sera versé sur un « **plan d'épargne énergétique copropriété** » ;

- ne pourra être utilisé **QUE** pour financer les travaux prévus dans le « **plan de travaux d'économies d'énergie copropriété** » voté par le syndicat de copropriétaires ;
- ne sera pas astreint à la garantie des fonds mandants, son déblocage ne peut se faire que dans des conditions très précises et sécurisées ;
- sera considéré comme une provision au sens de l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967, c'est-à-dire attaché au lot et non remboursé en cas de vente.

Si le fonds était remboursé au vendeur, d'une part cela serait incohérent (le fonds doit servir aux travaux), d'autre part cela serait dangereux (bien des acquéreurs étant forcément dans l'impossibilité de reconstituer ce fonds non pris en compte dans le prêt).

La perception de ce fonds pourra être suspendue sur décision d'assemblée générale dès lors que les travaux prévus dans le plan énergétique voté par le syndicat des copropriétaires seront engagés.

## 2. Mesures d'ordre fiscal

1. Sera créé un produit d'épargne nouveau appelé « **Plan d'épargne énergétique copropriété** ».
2. Les produits financiers générés par ce plan bénéficieront d'une exonération fiscale.
3. La durée minimum d'abondement du plan sera de trois ans ; il donnera lieu au versement d'une prime lors de sa libération pour aider à financer les travaux prévus dans le plan d'économie d'énergie votés par le syndicat des copropriétaires.
4. Les sommes provisionnées par certains copropriétaires pourront - en fonction de leur situation - **OUVRI**R droit à un crédit d'impôt.

## IV. Projet d'article de loi

Après l'article 13 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est inséré un article ainsi rédigé :

*« Article 13-1 : Dans les cinq ans suivant la promulgation de la loi toute copropriété devra établir un plan de travaux d'économies d'énergie établi sur la base d'un cahier des charges défini par décret.*

*« Il est constitué dans chaque syndicat de copropriétaires un fonds de prévoyance travaux qui sera affecté aux études et travaux définis dans le plan visé au paragraphe précédent. L'assemblée peut décider d'appeler ce fonds sur la base des tantièmes de propriété ou sur la base d'une ou plusieurs grilles de charges telles que prévues par le règlement de copropriété.*

*« Celui-ci est alimenté par une contribution annuelle égale au minimum à 5 % du budget annuel de charges courantes.*

*« L'assemblée générale peut cependant, à la majorité absolue de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, décider d'augmenter cette contribution dans une limite maximale de 15 %.*

*« Les sommes recueillies à ce titre sont versées sur un compte d'épargne - spécialement ouvert à cet effet et rémunéré - et ne peuvent pas être utilisées à d'autres fins qu'au financement des études et travaux visés au premier paragraphe faisant l'objet d'un vote spécifique de l'assemblée générale.*

*« Les sommes recueillies ne seront pas concernées par la garantie des fonds mandants visés à l'article 3 de la loi numéro 70-9 du 2 janvier 1970.*

*« Les sommes rendues exigibles auprès des copropriétaires sont considérées comme des provisions et comme telles, sont définitivement attachées aux lots.*

*« Un décret précisera les modalités de déblocage des fonds et de suspension provisoire éventuelle de l'abondement de ce fonds dès lors que les travaux correspondants auront été votés ».*



## La position des associations

### L'ARC

#### **Pour un fonds travaux obligatoire en copropriété et la mise en place d'un plan d'épargne " copropriété "**

L'ARC agit depuis de nombreuses années pour introduire dans la loi la double idée de plan pluriannuel de travaux et de fonds travaux associé.

Les convictions de l'ARC ont été renforcées :

- par une longue expérience des copropriétés en difficulté ;
- par une non moins longue expérience de l'efficacité des fonds travaux dans les syndicats de copropriétaires en gestion directe ;
- par l'étude du système québécois ;
- par l'analyse d'exemples européens (**exemple** : Pays-Bas).

L'ARC réaffirme en permanence que le « **fonds travaux obligatoire** » est le seul moyen de gérer les copropriétés de façon économe et rationnelle, ceci au profit de tous les copropriétaires, mais d'abord des copropriétaires les plus modestes.

Un article de 2003 sur le site de l'UNARC :

---

Les actions de l'arc 05 11 03 ©

#### **Pour un fonds travaux obligatoire en copropriété et la mise en place d'un plan d'épargne " copropriété "**

---

Face à la croissance du phénomène des copropriétés en difficulté et face aussi à la perspective des travaux obligatoires ou quasi obligatoires qui vont fondre sur les copropriétés (ascenseurs ; plomb...), on peut se demander si la solution pour les copropriétés ne passe pas :

- par une obligation de constituer un fonds de travaux dans chaque copropriété ;
- et surtout par la mise en place d'un produit d'épargne attractif justifiant cette obligation.

Avant que les catastrophes ne s'accumulent nous lançons donc une action auprès de tous ceux qui, de près ou de loin, sont concernés par ces problèmes.

Nous avons :

- écrit à Gilles DE ROBIEN pour que le problème soit traité dans le cadre de la loi " *Un logement pour tous* " ;
- réalisé une note explication à ce sujet ;

- saisi l'ensemble des députés du problème ;
- adressé une lettre à toutes les organisations de syndics et de copropriétaires pour leur demander d'appuyer cette démarche.

Nous donnons ci-dessous le texte intégral de ces documents en espérant que, rapidement, d'autres voix se joindront à la nôtre pour obtenir les améliorations et innovations indispensables.

**Voici notre lettre au Ministre :**

Monsieur Gilles de ROBIEN  
Ministre d'Etat  
Ministère de l'Equipe-  
ment des Transports  
du Logement, du Tourisme et  
de la Mer  
246, boulevard Saint Germain  
75007 PARIS

Paris, le 17 Octobre 2003

**Une solution pour :**

- financer les travaux obligatoires d'ici 2013 (ascenseur/plomb...)
- traiter préventivement les problèmes des copropriétés en difficulté.

Monsieur le Ministre,

Notre action et notre réflexion quotidienne ainsi que les nombreux contacts que nous entretenons dans le monde de la copropriété, nous ont convaincu que, en copropriété, de nombreux problèmes tournaient autour de l'absence de fonds travaux obligatoire.

C'est la raison pour laquelle nous nous permettons de vous adresser une première note sur ce sujet en espérant que vous voudrez bien profiter de votre loi " *Un logement pour tous* " pour introduire les dispositions permettant d'engager cette " *révolution tranquille* " de la copropriété.

Vous remerciant de l'attention que vous porterez peut-être à cette note, nous vous prions de recevoir, Monsieur le Ministre, l'expression de notre haute considération.

Fernand CHAMPAVIER  
Le Président.

**Voici la note :**

**POUR TRAITER PREVENTIVEMENT LE PROBLEME DES  
COPROPRIETES EN DIFFICULTE ET FACILITER LA REALISATION  
DES TRAVAUX ASCENSEURS ET PLOMB :  
des provisions " travaux " obligatoires et un plan d'épargne copropriété**

Plus le temps avance, plus nous sommes persuadés que le seul moyen d'une part d'éviter la dégradation irréversible de milliers de copropriétés, d'autre part d'éviter le sous-entretien de milliers d'autres, est :

- de rendre obligatoire en copropriété la constitution de " *fonds travaux* " ;
- de mettre en place un produit d'épargne travaux adapté aux copropriétés.

### **1- L'efficacité d'un fonds travaux**

- Toutes les copropriétés qui disposent d'un fonds de travaux placé (donc intouchable) sont des copropriétés où les décisions de gros travaux sont simplifiées et effectives.
- A contrario, celles qui n'en disposent pas ont beaucoup de mal, le jour venu, à faire prendre les décisions nécessaires, ceci d'autant plus que les travaux sont lourds et les familles modestes, naturellement...

### **2- Une épargne volontaire quasi-impossible**

- La loi prévoit bien une obligation de délibérer sur l'ouverture d'un " *fonds travaux* " mais elle n'oblige pas à ouvrir ce fonds. Conséquence : 5 % à peine des copropriétés en sont pourvues.
- Pourquoi cela ?
  - ceux qui ont les moyens financiers refusent une épargne obligatoire NON rémunérée ou très mal rémunérée (parfois en raison des frais prélevés par le syndic) ;
  - ceux qui n'ont pas les moyens refusent naturellement cette charge supplémentaire.

### **3- La solution proposée**

- Créer un produit spécial d'épargne travaux pour les copropriétés qui permettrait de justifier et de rémunérer cet effort d'épargne et ôterait tout argument fondé à ceux qui ont les moyens financiers.
- Rendre ce fonds obligatoire pour tous par voie législative (ce qui est le cas au QUÉBEC et en Allemagne, par exemple) et ne pas le limiter aux travaux à réaliser sous trois ans.

### **4- Les effets attendus**

- Nous attendons trois effets :
  - 1) le traitement préventif des copropriétés difficiles ou fragiles ;
  - 2) la réalisation moins traumatisante des travaux obligatoires prévus à échéance 2013 (ascenseur, plomb) ;

3) plus généralement la mise en place d'une politique d'entretien patrimoniale dans les copropriétés.

- Il est évident qu'au-delà nous aurons un formidable outil de financement des travaux et donc de maintien d'un taux d'emploi très fort dans le " bâtiment " .

ARC - Octobre 2003.

---

**Voici la lettre aux députés :**

*A Mesdames et Messieurs les Députés*

Paris, le 27 Octobre 2003

**Objet :** Travaux dans les copropriétés :  
un constat simple ;  
une proposition à efficacité multiple

Mesdames, Monsieur les Députés,

Nous nous permettons de nous adresser directement à vous pour vous soumettre un constat et un projet consensuel dont nous pensons, avec beaucoup d'autres organisations concernées, qu'il faudrait favoriser la mise en œuvre rapide :

### **I - Un constat**

1- Aujourd'hui, la copropriété c'est : 7.000.000 de logements dont 20 % sont des logements situés dans des copropriétés fragiles, soit 1.400.000 logements.

2- Tous ceux qui pratiquent le monde de la copropriété notent aujourd'hui des tendances lourdes et alarmantes :

- a) une difficulté de plus en plus grande à faire voter les travaux de gros entretien dans les copropriétés ;
- b) une " socialisation " de plus en plus grande des copropriétés (accession de jeunes ; de ménages immigrés, de cadres moyens peu solvables).

3- Des phénomènes importants s'amplifient :

- une augmentation du nombre de copropriétés dites " en difficulté " ;
- une dégradation patrimoniale accélérée ;
- une accélération des différences, donc des ségrégations ;
- la stabilisation du montant des travaux en copropriété ce qui représente une régression, toutes choses égales par ailleurs.

4- Dernier constat : compte-tenu de ce qui précède les obligations découlant de lois récentes (exemple : sécurité des ascenseurs) ou de directives européennes (exemple : éradication du plomb dans l'eau) semblent de nature à générer des difficultés nouvelles insurmontables.

## **II - Une proposition**

Face à ce constat fait par tous les acteurs du monde de la copropriété, s'impose une solution qui semble être :

- consensuelle ;
- efficace socialement ;
- simple ;
- économiquement dynamisante.

Cette solution tient en deux propositions simples et adossées l'une à l'autre :

- l'instauration obligatoire en copropriété d'un fonds travaux égal au minimum à un quart du budget annuel comme cela existe dans d'autres pays (le QUEBEC, en particulier) ;
- l'instauration d'un " *plan d'épargne copropriété* " rémunéré correctement.

### **Pour bien comprendre les enjeux, donnons quelques chiffres.**

· Le montant des charges annuelles de copropriété peut être évalué à :

$$7.000.000 \text{ logements} \times 2.000 \text{ €} = 14 \text{ milliards d'€uros}$$

· Une épargne travaux à hauteur de 25 % des charges (soit un trimestre) représenterait donc :

3,5 milliards d'€uros.

· Sommes générant cinq fois son montant, soit :

17,5 milliards d'€uros répartis sur cinq à dix ans.

On notera que ces chiffres constituent des minima.

## **III - Un plus**

Nous proposons donc :

- a) L'élaboration concertée (ministères, associations de copropriétaires, chambres professionnelles, conseil supérieur du Notariat, etc.) d'un dispositif reposant sur :
  - une légère modification de la loi de 1965 sur la copropriété introduisant une obligation de constitution de fonds travaux ;
  - la mise en place d'un " *plan d'épargne copropriété* ".

- b) Une négociation avec les banques et les pouvoirs publics concernant l'intégration au montant du prêt immobilier d'une somme affectée au fonds travaux.

Ceci peut aller très vite et être très rapidement mis en place.

## **IV - Effet attendus**

Les effets induits seraient considérables puisque seraient garantis :

- 1- le traitement préventif des problèmes dans les copropriétés fragiles ;
- 2- la constitution de fonds travaux d'un montant considérable au niveau national ;
- 3- la certitude, (enfin) de faire voter des travaux dans les copropriétés ;
- 4- le développement du secteur économique du gros entretien.

Nous avons déjà :

- soumis ces idées au Gouvernement ;
- suggéré que la loi Habitat pour Tous intègre sans attendre les premières adaptations nécessaires ;
- réclamé l'ouverture d'une concertation sur ces sujets.

Nous comptons sur vous, Mesdames et Messieurs les Députés pour nous demander sur ces problèmes des compléments d'information puis - convaincus nous l'espérons par nos arguments - relayer ces idées, de les faire vivre et donner ainsi aux copropriétés les moyens permettant d'assurer le gros entretien et la mise aux normes qui permettront un bon entretien des immeubles et le développement d'un secteur économique très national (travaux d'entretien des bâtiments).

Nous vous en remercions par avance et vous prions de recevoir, Mesdames et Messieurs les Députés, l'assurance de nos salutations distinguées.

Fernand CHAMPAVIER  
Le Président.

---

Voici la lettre adressée à : CNAB ; CSAB ; FNAIM ; UNPI ; SNPI ; Conseil Supérieur du Notariat :

Paris, le 27 Octobre 2003

Monsieur le Président,

L'analyse des problèmes actuels de la copropriété et les discussions que nous avons avec toutes les parties prenantes de ce secteur nous persuadent qu'il est urgent d'agir pour obtenir deux décisions politiques majeures :

- une décision concernant l'introduction dans la loi du 10 juillet 1965 d'une OBLIGATION d'avoir à créer dans chaque copropriété un " *fonds travaux* " ;
- une décision concernant la mise en place d'un " plan d'épargne copropriété " correctement rémunéré, faisant pendant à l'obligation visée dans le point précédent.

Vous trouverez ci-joint :

- 1- copie d'une note adressée à Monsieur Gilles DE ROBIEN, Ministre du Logement ;
- 2- copie d'une lettre adressée aux députés.

Nous souhaitons vivement que, de votre côté, vous puissiez vous aussi agir pour obtenir la satisfaction de ces deux demandes avec lesquelles vos représentants nous ont assurés être en plein accord.

Nous pensons qu'il doit être possible d'agir ensemble pour faire aboutir les idées simples et efficaces que nous partageons sur ces sujets, ce dont les copropriétaires comme les autres acteurs du monde de la copropriété nous saurons grés.

Nous vous en remercions et vous prions de recevoir, Monsieur le Président, l'assurance de nos salutations distinguées.

Pour le Conseil d'Administration de l'ARC  
Fernand CHAMPAVIER  
Le Président.  
P.J :

www.universimmo.com

## **Les expériences étrangères**

### **LE FONDS DE PRÉVOYANCE DANS LES COPROPRIÉTÉS QUÉBÉBOISES**

Contribution spéciale de M<sup>e</sup> Yves Joli-Coeur, avocat émérite et M<sup>e</sup> Richard LeCouffe, avocat (de Grandpré Joli-Coeur s.e.n.c.r.l.)

#### **INTRODUCTION**

Depuis l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec*, le 1<sup>er</sup> janvier 1994, la loi québécoise oblige tous les syndicats de copropriétaires à prévoir, parmi les charges communes, une contribution des copropriétaires à un « fonds de prévoyance », afin d'accumuler progressivement les sommes qui seront éventuellement requises pour financer les réparations majeures aux parties communes de l'immeuble, de même que leur remplacement.

La constitution d'un tel fonds est impérative. Elle n'est aucunement laissée à la discrétion du conseil d'administration ou des copropriétaires. De fait, la mise sur pied et la gestion d'un fonds de prévoyance est du ressort exclusif du conseil d'administration, qui doit procéder à une évaluation des coûts des réparations ou remplacement des parties communes, afin de cotiser les copropriétaires en conséquence. Le syndicat dispose ainsi, au moment venu, des sommes requises pour financer ces travaux.

La constitution d'un tel fonds de prévoyance vise d'abord à éviter que les copropriétaires présents au moment des travaux majeurs supportent seuls la détérioration causée par l'usure du temps, alors que les copropriétaires antérieurs n'auraient guère ou pas contribué. Il s'agit ainsi d'une mesure d'équité « intergénérationnelle » entre les copropriétaires successifs d'un immeuble.

Un fonds de prévoyance bien constitué permet aussi d'éviter (ou à tout le moins d'atténuer sensiblement) les appels de charges imprévus, qui sont souvent générateurs de difficultés financières pour certains copropriétaires et, par voie de conséquence, pour les syndicats.

Enfin, un tel fonds a pour conséquence de protéger l'investissement des copropriétaires contre une administration déficiente ou irresponsable, tout en les assurant d'habiter dans un bâtiment durable, maintenu en bon état. Cela s'inscrit dans le cadre d'un développement durable des immeubles détenus en copropriété.

#### **UN RAPPEL HISTORIQUE**

Avant 1994, la possibilité de constituer un « fonds de réserve » existait déjà au Québec, dans la pratique, sans toutefois faire l'objet d'une disposition expresse dans l'ancienne législation<sup>1</sup>. Il était donc fréquent de constater, dans les déclarations de

<sup>1</sup> Il s'agissait de la *Loi concernant la copropriété des immeubles*, L.Q. 1969, c. 76, sanctionnée le 28 novembre 1969 et insérée le même jour dans le *Code civil du Bas-Canada*, aux articles 441b à 442p. Cette loi s'inspirait particulièrement de la législation française, notamment la *Loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis*, tout en incorporant également certains concepts issus des lois en vigueur



copropriété antérieures à 1994, des dispositions prévoyant la constitution d'un « fonds de réserve » d'un certain pourcentage (5 % ou 10 %) du budget annuel, jusqu'à concurrence d'un plafond (20 000 \$, 50 000 \$, etc.), à partir duquel les contributions pouvaient cesser.

Il est toutefois notoire que des contributions de 5 % ou de 10 % du budget annuel ne suffisent pas, dans la plupart des cas, pour disposer, lorsque requis, des sommes nécessaires pour financer des travaux importants aux parties communes, tels la réfection d'une toiture ou le remplacement de la fenestration. Certains problèmes financiers ont ainsi commencé à apparaître dans les copropriétés québécoises, au cours des années 1980-1990, en raison d'insuffisance de fonds pour défrayer les coûts de tels travaux, notamment lorsque les contributions avaient cessé dès l'atteinte d'un tel « plafond ».

Or, dans le cadre des travaux de la Réforme du *Code civil*, un groupe d'experts avait été mandaté par le ministère de la Justice pour inventorier les problèmes vécus en copropriété divise et proposer des solutions. Comme les insuffisances de fonds pour réaliser des travaux majeurs aux parties communes étaient assez fréquentes, ce Groupe de travail recommanda au législateur de s'inspirer de la loi ontarienne, qui imposait depuis 1978 l'obligation pour tout syndicat de copropriétaires de constituer un fonds appelé « *Reserve fund* » affecté aux réparations majeures et au remplacement des éléments communs, et qui appartienne en propre au syndicat<sup>2</sup>.

Le législateur accepta la recommandation du Groupe de travail et introduisit donc l'obligation dans le *Code civil du Québec*, sans toutefois se montrer aussi précis et exhaustif que le législateur ontarien sur les paramètres et modalités de cette obligation<sup>3</sup>.

Cette obligation est principalement formulée comme suit, à l'article 1071 du *Code civil du Québec* :

« 1071. Le Syndicat constitue, **en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes**, un fonds de prévoyance, liquide et disponible à court terme, **affecté uniquement à ces réparations et remplacements. Ce fonds est la propriété du syndicat.** »

(Les caractères en gras sont nôtres)

Ces prescriptions sont complétées par le deuxième alinéa de l'article 1072 du *Code civil du Québec*, qui se lit comme suit :

« **La contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est d'au moins 5 p. 100 de leur contribution aux charges communes.** Il peut être tenu compte, pour l'établir, des droits respectifs des copropriétaires sur les parties communes à usage restreint. »

(Les caractères en gras sont nôtres)

---

dans les autres provinces canadiennes et l'État de la Louisiane.

<sup>2</sup> Articles 36 et suivants, L.R.O., 1990, c. C-26. Les dispositions relatives aux « *Reserve funds* » se sont retrouvées par la suite aux articles 93 et suivants du *Condominium Act*, S.O. 1998, c. 19.

<sup>3</sup> La législation et la réglementation ontariennes en matière de fonds de prévoyance sont, à notre connaissance, les plus détaillées qui soient.

## LE CARACTÈRE DYNAMIQUE DE L'OBLIGATION

Il est intéressant de souligner que le législateur québécois, à l'occasion de la Réforme du *Code civil du Québec*, a opté pour l'expression « fonds de prévoyance », plutôt que de conserver l'expression « fonds de réserve », qui était utilisée dans les déclarations de copropriété antérieures à 1994. L'Ontario et l'État de Floride, qui ont servi de points de référence pour cette question, lors de la Réforme du *Code*, utilisaient également ces mots pour désigner les fonds destinés aux grosses réparations futures dans les parties communes.

Il faut voir dans ce choix, au-delà de la simple coquetterie du langage, la volonté du législateur québécois d'introduire un aspect « dynamique » dans la constitution de ce fonds destiné aux réparations majeures. Le législateur indiquait ainsi son intention que les syndicats procèdent aux études et évaluations nécessaires afin que ce fonds soit alimenté suffisamment, de sorte qu'il puisse répondre aux besoins particuliers de chaque copropriété, en ce qui concerne ces réparations futures.

En effet, alors que l'expression « fonds de réserve » est très statique en soi, le mot « prévoyance » sous-tend des notions de prévision, de calculs et de précaution pour l'avenir. Il implique un travail d'analyse des composantes particulières de l'immeuble, ainsi que d'évaluation et de calcul des coûts qui seront engendrés par ces éventuelles réparations ou remplacements<sup>4</sup>.

En d'autres mots, le fonds de prévoyance québécois a été mis en place afin de couvrir des besoins prévisionnels. Qui dit « *prévoyance* » dit « *qui prend les dispositions nécessaires pour faire face à une situation prévue* ».

## LES MOYENS POUR METTRE EN ŒUVRE L'OBJECTIF VISÉ

Une saine gestion d'immeuble devrait, en principe, éviter que les copropriétaires subissent des appels de charges importants ou qui fluctuent constamment, pour l'exécution des grands travaux aux parties communes. Les grands travaux non provisionnés devraient constituer l'exception, plutôt que la règle.

Pour y parvenir, les syndicats doivent donc prévoir ces travaux, planifier leur exécution, apprécier leurs coûts et accumuler en conséquence les sommes qui seront requises, dans 10, 20 ou 30 ans.

Une telle appréciation requiert du syndicat une bonne connaissance de l'état de l'immeuble. Il doit donc dresser un inventaire des composantes et des parties communes de l'immeuble et établir leur condition. Seule une démarche ordonnée et planifiée permet d'assurer la réalisation du devoir premier du syndicat, soit celui d'assurer « *la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes* »<sup>5</sup>.

Les travaux visés par le fonds de prévoyance requièrent, de la part du conseil d'administration, une bonne planification qui passe par la confection d'outils de référence et la réalisation d'étapes importantes :

---

<sup>4</sup> Dans le cadre de la Réforme du *Code civil du Québec*, les commentaires du ministre de la Justice, relativement à l'article 1071 C.c.Q., indiquaient notamment : « *L'article précise que le fonds est constitué en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes. C'est ce coût qui permettra de fixer la contribution des copropriétaires au fonds* ». (Les soulignements sont nôtres)

<sup>5</sup> Article 1039 C.c.Q.

- la détermination des parties communes et de leur état;
- la planification prévisionnelle des travaux futurs;
- l'estimation des coûts des réparations majeures et de remplacement des parties communes;
- l'établissement d'un plan de financement;
- la mise à jour ponctuelle des prévisions.

L'inventaire des parties communes et la détermination de leur état se fait par l'entremise du **certificat d'état d'immeuble** et du **carnet d'entretien**.

Le certificat d'état d'immeuble est un bilan qui constate la qualité de l'immeuble, à un moment précis. Il comprend l'inventaire des composantes et parties communes de l'immeuble, en plus de renseigner sur leur état et qualité physique. Il est souvent accompagné de commentaires techniques, informant le conseil d'administration sur les conséquences et la nature des défauts ou carences constatées.

Le carnet d'entretien est un registre retraçant l'historique du bâtiment, ainsi que l'ensemble des opérations d'entretien effectuées sur l'immeuble ou qui sont à venir. On y retrouve entre autres les descriptions techniques et les caractéristiques de l'immeuble, les plans et devis, les manuels d'entretien et les garanties d'équipements, les contrats d'entretien en cours, etc. C'est ni plus ni moins le « curriculum vitae » de l'immeuble.

Le carnet d'entretien et le certificat d'état d'immeuble sont des supports efficaces pour les professionnels chargés d'effectuer l'**étude de fonds de prévoyance**, qui servira au syndicat pour mettre en place le **plan de financement** des grands travaux futurs.

L'étude de fonds de prévoyance comporte un volet « physique » et un volet « financier ». La dimension « physique » de cette étude consiste en une évaluation de l'état actuel et de la durée de vie prévisible de chacune des composantes majeures ou parties communes de l'immeuble. La dimension « financière » consiste à estimer les coûts de réparation et de remplacement de ces composantes, en fonction du moment où ces travaux devraient survenir, et d'évaluer les entrées de fonds qui seront nécessaires afin de rencontrer les dépenses liées à ces grands travaux.

L'étude de fonds de prévoyance élabore ensuite différents scénarios de contributions des copropriétaires, tenant compte de diverses hypothèses quant au taux d'inflation, aux revenus générés par le fonds ou à l'ordonnement des travaux à effectuer.

À partir de ces différents scénarios, le conseil d'administration établit le plan de financement qu'il privilégie et fixe la contribution globale des copropriétaires au fonds de prévoyance.

En ce qui concerne la **répartition des cotisations au fonds de prévoyance** par les copropriétaires, le principe de base est le même que pour les charges communes, à savoir que la cotisation est déterminée en fonction de la valeur relative de la fraction de chaque copropriétaire<sup>6</sup>. Toutefois, cette répartition comporte une exception possible, en ce qui concerne les parties communes à usage restreint. En effet, l'article 1072 C.c.Q. prévoit qu'il peut être tenu compte, pour établir la contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance, de leurs droits respectifs sur les parties communes à usage restreint.

---

<sup>6</sup> Article 1064 C.c.Q.

Le législateur permettrait donc que les coûts des réparations majeures à ces portions de l'immeuble puissent être attribués aux seuls copropriétaires qui en ont l'usage exclusif. Toutefois, les syndicats éprouvent souvent des difficultés dans la mise en œuvre d'une telle répartition des charges, pour les parties communes à usage restreint. Il en résulte souvent des litiges.

En résumé, l'établissement des contributions au fonds de prévoyance est du ressort exclusif du conseil d'administration. Ceci assure une certaine permanence aux entrées de fonds. L'obligation de constituer un fonds de prévoyance « *en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes* » requiert l'établissement d'un diagnostic de l'immeuble, la mise en place d'un programme d'entretien, la confection d'une étude de fonds de prévoyance et la mise sur pied d'un plan de financement pour le fonds de prévoyance.

Naturellement, il faut s'attendre à des imprévus. Ainsi, les opérations ci-dessus se doivent d'être répétées, à intervalles réguliers, afin d'ajuster le tir, au besoin, de sorte que le fonds de prévoyance demeure suffisant, compte tenu des besoins de l'immeuble.

## **LA DISPONIBILITÉ DU FONDS ET SON UTILISATION**

L'article 1071 C.c.Q. précise aussi que le fonds de prévoyance est « *liquide et disponible à court terme, affecté uniquement à ces réparations et remplacements. Ce fonds est la propriété du syndicat.* »

Les sommes déposées dans le fonds de prévoyance doivent donc être déposées dans une banque, une caisse d'épargne et de crédit ou un autre établissement financier, où elles doivent demeurer liquides et disponibles à court terme, c'est-à-dire accessibles sur avis de 30 jours. Elles doivent être placées de façon conservatrice et sans risque, car il s'agit de la « réserve financière » de la copropriété.

Enfin, ces sommes sont la propriété exclusive du syndicat. Elles ne peuvent faire l'objet d'une saisie, suite à un jugement contre le syndicat, sauf s'il s'agit d'une dette née de la réparation de l'immeuble ou du remplacement des parties communes<sup>7</sup>. De même, un copropriétaire qui vend sa fraction ne peut récupérer les sommes qu'il a versées dans le fonds de prévoyance, pendant toutes les années au cours desquelles il a été copropriétaire.

Quant à l'**utilisation des sommes** détenues dans le fonds de prévoyance, l'article 1071 C.c.Q. spécifie qu'elles sont « *affecté(es) uniquement à ces réparations (majeures) et remplacements.* »

La loi ne prévoit toutefois pas d'obligation spécifique visant à empêcher que les sommes détenues dans le fonds de prévoyance ne soient utilisées incorrectement. Nous rencontrons donc parfois des copropriétés éprouvant des problèmes à financer des travaux majeurs, parce que les sommes ont été utilisées, en cours de route, soit pour combler un déficit annuel des charges courantes, soit pour financer des travaux qui ne relèvent pas du fonds de prévoyance (par exemple, changer la décoration intérieure du hall et des corridors).

Bien que l'esprit qui sous-tend l'obligation de constituer un fonds de prévoyance suffisant soit selon nous très clair, force est d'admettre que les copropriétaires n'appliquent pas toujours cet esprit de la loi, par manque de compréhension ou de volonté.

---

<sup>7</sup> Article 1078 C.c.Q.

Précisons tout de même que les membres d'un conseil d'administration de syndicat ont l'obligation d'agir avec prudence et diligence, honnêteté et loyauté, dans l'intérêt du syndicat<sup>8</sup>. D'ailleurs, un syndicat de copropriété ayant utilisé son fonds de prévoyance à des fins autres que les réparations majeures, en plus de cesser de percevoir les contributions des copropriétaires pour garnir ce fonds, pendant plusieurs années, fut sévèrement sanctionné par la cour. Le jugement ordonna au syndicat de reconstituer le fonds de prévoyance, tel qu'il aurait dû l'être, selon les prescriptions de la loi<sup>9</sup>.

## QUESTIONNEMENT

### **Le fonds de prévoyance québécois est-il trop contraignant pour des copropriétaires aux ressources financières plus « modestes »?**

La constitution obligatoire d'un fonds de prévoyance adéquat, répondant aux besoins particuliers de chaque immeuble, n'est pas trop contraignante, selon nous, dans la mesure où, d'une part, les copropriétaires achètent dans une copropriété correspondant sensiblement à leur capacité de payer et, d'autre part, dans la mesure où les copropriétaires réussissent à changer la mentalité, encore répandue, qu'il faut verser des charges communes les moins chères possibles.

Certes, quel que soit le système, il se trouvera toujours des individus qui ne pourront faire face aux contributions requises, que ce soit en raison d'une perte d'emploi, d'une séparation dans le couple, etc. Mais pour atténuer le problème de contribution au fonds de prévoyance, le législateur québécois a prévu quelques mesures intéressantes.

#### **a) le cas des immeubles à construire (vente sur plans)**

Dans le cas des immeubles nouvellement bâtis ou encore à construire (vente sur plans), le législateur québécois impose aux promoteurs des obligations en matière de divulgation aux consommateurs, notamment par le biais d'une « note d'information ». Celle-ci contient, entre autres, des renseignements quant au budget prévisionnel de la copropriété, incluant les sommes à verser dans le fonds de prévoyance<sup>10</sup>. Cela permet en principe aux acheteurs éventuels de mieux prendre conscience de la nécessité de pourvoir aux besoins futurs d'une copropriété.

Ces dispositions visent, du même coup, à amener les promoteurs et entrepreneurs à mieux provisionner pour les travaux futurs, dans leur budget prévisionnel.

Ainsi, dans la mesure où les promoteurs procèdent correctement à l'étude du fonds de prévoyance, afin d'estimer les coûts des réparations futures et d'en planifier la réalisation, les consommateurs sont dès lors informés et plus en mesure d'évaluer si leurs ressources financières sont adéquates pour faire face aux contributions prévues pour les charges communes et le fonds de prévoyance.

#### **b) Le cas des immeubles déjà existants**

Dans le cas d'un immeuble déjà construit, le promettant acheteur devrait procéder à une vérification diligente avant de s'engager. Il bénéficie, à cet effet, d'une autre mesure de protection adoptée par le législateur québécois lui permettant de

<sup>8</sup> Article 321 C.c.Q.

<sup>9</sup> *Tremblay c. Syndicat des copropriétaires Le St-Claude*, (2005) R.D.I. 422, juge Jeannine Rousseau (C.S.).

<sup>10</sup> Articles 1787, 1788, 1789 C.c.Q.

s'informer auprès du syndicat afin de connaître l'état des charges communes impayées relativement à la fraction faisant l'objet de la vente projetée<sup>11</sup>. L'acheteur n'est tenu au paiement de tels arrérages, s'il en est, que si l'état des charges dues lui est fourni par le syndicat dans les quinze jours de la demande.

Naturellement, la vérification diligente du promettant acheteur ne devrait pas se limiter à cette seule question des charges communes impayées. Il interrogera également le syndicat au sujet de :

- l'existence de cotisations spéciales votées mais non encore exigibles;
- la prévisibilité d'un déficit d'opération pour l'année courante;
- l'existence de poursuites ou de jugements prononcés contre le syndicat;
- l'existence de travaux effectués par le copropriétaire vendeur, dans la partie privative, pouvant affecter les parties communes de l'immeuble;
- la couverture d'assurance détenue par le syndicat sur tout l'immeuble<sup>12</sup>;
- l'existence d'un carnet d'entretien, d'un certificat d'état de l'immeuble et d'une étude de fonds de prévoyance;
- le montant détenu par le syndicat dans le fonds de prévoyance, en vérifiant si cette somme correspond aux prévisions de l'étude du fonds de prévoyance.

Avec ces informations, même le promettant acheteur dont les revenus sont plus modestes est en mesure de faire un choix éclairé et de s'engager, ou non, dans la transaction projetée.

L'esprit de ces nouvelles dispositions du *Code civil du Québec* (fonds de prévoyance obligatoire, note d'information aux acheteurs potentiels) reflète un souci du législateur québécois de mieux protéger les consommateurs immobiliers, en leur fournissant des « outils » leur permettant de faire un choix plus éclairé, avant d'acheter dans une copropriété en particulier. Il leur est ainsi plus aisé de répondre à la question : « *Ai-je les moyens financiers pour acheter dans cet immeuble?* ».

## **UN SOMMAIRE DE LA RÈGLE EN PLACE**

Le fonds de prévoyance est, en somme, un « fonds consolidé » de l'ensemble des contributions versées par les copropriétaires au chapitre du fonds de prévoyance, et qui sert pour payer les travaux éventuels futurs aux parties communes de l'immeuble.

Il faut concevoir le fonds de prévoyance comme une mesure de protection de la collectivité, plutôt que de la protection des intérêts individuels des copropriétaires (bien que, de façon indirecte, la protection de la « collectivité » rejaillit sur les intérêts de chacun des copropriétaires, en protégeant leur investissement).

On peut concevoir qu'un copropriétaire qui projette de vendre son unité dans un proche avenir, ou qui l'a déjà mise en vente sur le marché, ne soit pas très enclin à contribuer en vue de financer des travaux qui n'auront lieu que dans 10, 15 ou 20 ans, selon l'étude du fonds de prévoyance. Néanmoins, il n'est aucunement du ressort des copropriétaires de décider de souscrire ou de cesser de contribuer au fonds de prévoyance.

Ainsi, dans la mesure où le conseil d'administration remplit adéquatement son rôle et procède aux étapes requises pour rencontrer l'esprit de la législation mise en place,

<sup>11</sup> Article 1069 (2) C.c.Q.

<sup>12</sup> Article 1073 C.c.Q.

le fonds de prévoyance constitue un précieux outil de réussite, pour les copropriétés du Québec.

## **UNE ANALYSE CRITIQUE DE LA SITUATION**

Nous ne pouvons cependant clore ce texte traitant du fonds de prévoyance mis en place par le législateur québécois sans préciser que, dans les faits, la volonté du législateur d'obliger les syndicats à se doter d'un fonds de prévoyance « dynamique » et répondant aux besoins de chaque immeuble, ne s'est pas entièrement concrétisée de façon universelle.

On constate encore, dans la pratique, des lacunes en ce qui concerne la constitution ou l'utilisation des fonds de prévoyance, en partie en raison de l'absence de balises précises dans notre législation. La législation en vigueur depuis maintenant 16 ans n'a pas vraiment réussi à faire en sorte que les sommes adéquates requises s'accumulent graduellement dans ce fonds, en fonction des besoins spécifiques de chaque immeuble.

Ainsi, faute de telles balises, plusieurs syndicats de copropriétaires gèrent encore mal le bien collectif. On ne planifie pas l'avenir et on s'en tient au strict minimum de 5 % des contributions aux charges communes mentionné à l'article 1072 C.c.Q. Or, un tel niveau de contributions s'avère nettement insuffisant, dans la plupart des cas<sup>13</sup>. De plus, on considère encore parfois les sommes détenues dans le fonds de prévoyance comme un « fonds d'imprévu » ou un « fonds de dépannage », dans lequel on peut puiser en cas d'insuffisance du fonds de roulement général. Résultat : plusieurs copropriétés sont confrontées à d'importants travaux de réparation ou de remplacement des parties communes, sans détenir les fonds nécessaires pour entreprendre de tels travaux, s'élevant parfois au-delà du million de dollars. On se retrouve, en 2010, à peu près dans la même situation qu'en 1980-1990.

## **UNE NOUVELLE RÉVISION DES RÈGLES EST NÉCESSAIRE**

Somme toute, la Réforme de 1994 du *Code civil*, en ce qui a trait au fonds de prévoyance, demeure inachevée. C'est pourquoi nous préconisons une clarification des règles pour la mise en place d'un fonds de prévoyance, précisant l'obligation pour les syndicats de procéder régulièrement à une inspection de l'état de l'immeuble et à la confection d'une étude de fonds de prévoyance et d'un plan de financement.

Il y aurait lieu, selon nous, de mieux circonscrire l'obligation des syndicats en matière de mise en place d'un fonds de prévoyance, afin de répondre aux besoins spécifiques des immeubles. Pour ce faire, nous croyons que le législateur devrait s'inspirer étroitement des règles en vigueur dans la province d'Ontario, comme le préconisait d'ailleurs le groupe d'experts de la copropriété, en 1982.

La législation actuelle doit être bonifiée et précisée, afin d'inclure un mode d'emploi clair, susceptible de guider les copropriétaires dans la mise en place et l'utilisation d'un fonds de prévoyance qui réponde aux besoins de chaque immeuble.

Plusieurs intervenants du milieu de la copropriété au Québec s'affairent présentement à étudier, entre autres, ce problème. Il se pourrait donc que, dans un

---

<sup>13</sup> Seules les copropriétés constituées de maisons de ville ou en rangée, où les parties communes sont généralement très rares, peuvent se contenter d'un tel taux de contributions au fonds de prévoyance.

avenir rapproché, des mesures soient effectivement prises afin de corriger le tir et faire en sorte que tous les fonds de prévoyance répondent enfin aux besoins réels des copropriétés.

Le 16 février 2010, le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec ([www.rgcq.org](http://www.rgcq.org)), a produit auprès de la ministre de la Justice du Québec, l'Honorable Kathleen Weil, un Mémoire dans le cadre des travaux du Groupe de travail sur la copropriété mis sur pied par ce ministère à l'été 2009.

Ce Mémoire couvre l'ensemble des sujets reliés à la copropriété divise et présente, à partir de constats pratiques de la situation dans les copropriétés québécoises, des propositions visant à améliorer les règles législatives, dans le but de mieux protéger les copropriétaires et acquéreurs éventuels.

Qu'il s'agisse de l'information offerte aux copropriétaires et acquéreurs potentiels, l'administration provisoire des copropriétés, la tenue des registres et assemblées, la gestion des copropriétés ou la mise en place de fonds de prévoyance adéquats, le Mémoire soumis par le RGCQ propose diverses mesures visant à assurer une plus grande protection des intérêts des copropriétaires et de leur investissement.

Le texte intégral du Mémoire peut être consulté en ligne à l'adresse suivante : <http://www.rgcq.org/index.php/rgcq/nouvelles-rgcq>.



UniversImmo-PRO.com





### Notes biographiques

Admis au Barreau du Québec en 1983, M<sup>e</sup> Yves Joli-Coeur, Ad. E., est associé du cabinet de Grandpré Joli-Coeur, où il exerce principalement en litige civil et possède une solide expérience en droit de la copropriété divise. M<sup>e</sup> Joli-Coeur est l'auteur du livre « *Le fonds de prévoyance : gage de réussite en copropriété* ». Il est également coauteur des ouvrages *Le Code de la copropriété divise*, *Les copropriétés en difficulté, constats et solutions France/Québec* et *Le Condo, tout ce qu'il faut savoir*, publiés chez Wilson & Lafleur, le fondateur du magazine *Bien vivre la copropriété* et l'auteur de plusieurs articles destinés tant aux juristes qu'au grand public. Instigateur et fondateur du site [www.condolegal.com](http://www.condolegal.com), l'un des premiers sites internet québécois dédiés à la copropriété divise, et de [www.condo-video.com](http://www.condo-video.com), qui permet le visionnement de reportages sur la copropriété en format vidéo Web, il a su vulgariser et rendre accessibles certaines notions complexes du droit de la copropriété. Il agit fréquemment à titre de conférencier tant dans le cadre du Programme de formation continue du Barreau du Québec « *Les récents développements en droit de la copropriété divise* » que pour le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec, dont il est l'un des membres fondateurs et le secrétaire.

M<sup>e</sup> Joli-Coeur est l'un des cofondateurs du *Salon de l'immobilier et de la copropriété*, événement annuel qui a lieu au Palais des congrès de Montréal et ce, depuis 2005.

Il est en outre l'un des membres fondateurs du Conseil de la Copropriété du Québec, un organisme dont la mission est d'assurer une diffusion de l'information juridique en copropriété divise, et le cofondateur du Cercle immobilier France-Québec, un organisme réunissant des professionnels français et québécois afin de leur permettre d'échanger sur les pratiques de l'immobilier.