

Défiance en copropriété : Y-a-P(L)UCA ?

publié le 10/02/2016, vu 1282 fois, Auteur : [Thierry POULICHOT](#)

Un important décret améliore l'information des occupants en copropriété. Toutefois, les pouvoirs publics évitent de s'interroger sur l'injustice subie par ceux qui ont été trompés lors de l'achat de leur bien. Or, ces acheteurs trompés doivent ensuite assumer toujours plus de charges qu'ils ne pouvaient pas prévoir. A la revente, ils subissent également une décote liée à une plus grande transparence.

Un important décret sur l'information des occupants

Le décret n° 2015-1681 du 15 décembre 2015 organise l'information des occupants des immeubles en copropriété quant aux décisions prises en assemblée générale.

Jean-Marc ROUX consacre une intéressante étude à ce texte dans le numéro 615 des *Informations Rapides de la Copropriété* (janvier-février 2016, pp. 27 et 28).

Le décret fait suite à l'article 55 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite ALUR (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové). Cet article chargeait le syndic d'informer les occupants quant aux décisions prises en assemblée générale.

Le décret du 15 décembre 2015 s'appliquera aux assemblées générales qui interviendront à partir du 1^{er} avril 2016.

Seules les décisions relatives aux procédures contre les copropriétaires, aux saisies immobilières et aux prestations de gestion confiées au syndic ne seront pas communiquées.

Les décisions contenant des informations à caractère personnel seront également rendues anonymes.

Sinon, toutes les décisions ayant des conséquences sur l'occupation de l'immeuble et sur les charges assumées par les occupants doivent être communiquées. Cela concerne les décisions relatives à la maintenance et aux travaux de toute nature ainsi que les décisions relatives aux services donnés aux habitants (entretien, surveillance, éclairage, prestataires...).

Les informations doivent être portées à la connaissance des occupants par affichage trois mois après la réunion de l'assemblée générale et durant un mois, à moins qu'un service de remise de courriers en mains propres n'existe dans la copropriété ou qu'un courrier ne soit déposé dans chaque boîte aux lettres.

Aucune sanction n'est prévue par le décret en cas de carence du syndic en matière d'information des occupants. Jean-Marc ROUX estime que la responsabilité de ce professionnel de l'immobilier pourrait être recherchée sur la base du droit commun, la violation du décret pouvant constituer une faute.

Une rupture générationnelle

On peut, bien évidemment, se réjouir de cet élan de transparence, même si l'absence de sanctions et de surveillance risque d'en atténuer la portée.

Toutefois, il est étonnant que les pouvoirs publics n'aient pas pris un compte un élément important dans ce surcroît d'obligations en matière de communication.

Durant des années, l'opacité a régné. L'acheteur d'un lot en copropriété découvrait très tardivement l'état des impayés qu'on lui cachait au moment de la promesse de vente. On lui dissimulait des dégâts des eaux, y compris ceux qui pouvaient avoir affecté son lot à répétition.

La valeur des biens a été affectée par cette discrétion encouragée par tous les prestataires rémunérés lors d'une vente, et notamment les notaires et les agents immobiliers.

Aujourd'hui, une transparence bien plus grande est censée régner y compris à l'égard des occupants, et cela par voie d'affichage.

C'est une excellente chose mais cela signifie aussi que celui qui a acheté dans l'ignorance va devoir assumer une baisse de prix qui restera à sa charge. Celui qui achètera en connaissance de cause pourrait bénéficier de cette baisse. Celui qui a vendu en trompant son acquéreur restera impuni.

On a donc trois générations qui se différencient. Celle qui a menti pour vendre et en a tiré impunément un bon prix. Celle qui a acheté en étant trompée mais qui n'a plus le droit de tromper à la vente. Celle qui achète à un prix plus juste parce que les mensonges sont moins nombreux, même si le marché peut être artificiellement affecté par la pénurie de biens et l'obligation pour certains ménages d'acheter en copropriété parce qu'ils ne sont pas accueillis en logement social.

La politique actuelle pénalise le présent et oublie le passé au nom de l'avenir, mais est-elle crédible par rapport à ce futur dont elle vante les mérites ?

Le choix à faire pour les pouvoirs publics

Le ministère de l'Ecologie et le ministère du Logement ont créé une structure administrative pour réfléchir aux grandes questions d'urbanisme. C'est le PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture) qui existe depuis 1998.

Le 25 mars 2011, le PUCA a lancé, en partenariat avec l'ANAH, un [appel à propositions](#) pour conduire une recherche-action. L'étude devait concerner les leviers pour faciliter les travaux en copropriété.

Diverses équipes ont ainsi été discrètement retenues et ont obtenu des deniers publics pour mener des études de cas. Entre 2012 et 2015, cinq cahiers, le [1](#), le [2](#), le [3](#), le [4](#) et le [5](#), ont été rédigés et ont été mis tout aussi discrètement en ligne à ce sujet.

Le PUCA et ses prestataires retenus ont perçu l'existence d'une rupture générationnelle. Ainsi, ils ont compris que ceux qui achètent et vendent au bon moment en copropriété s'opposent à ceux qui sont en place au moment où des travaux importants de réhabilitation doivent être menés.

Le PUCA et les prestataires qu'il avait retenus sont favorables à une transparence plus grande afin d'avertir les nouveaux copropriétaires éventuels, ce qui n'est pas choquant.

Par contre, pour l'instant, ils ne s'interrogent pas sur les conséquences de l'injustice subie par les copropriétaires pris au piège, c'est-à-dire ceux auxquels on a menti mais qui n'ont pas le droit ou la volonté de mentir à leur tour.

De la même manière, pour l'instant, le PUCA ne réfléchit pas encore sur les conséquences du durcissement du droit de la copropriété qu'il réclame. L'article 43 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 explique que de nombreux éléments du statut de la copropriété sont d'ordre public, c'est-à-dire que le législateur peut les changer du jour au lendemain. Ainsi, les copropriétaires achètent un lot qui n'est pas celui qu'ils pourront vendre.

Evidemment, certains pourront dire que l'injustice est une chose qu'il faut se résigner à accepter.

Soit, mais dans ce cas, il faut aussi se résigner à en accepter les conséquences qui sont spectaculaires.

Le chemin de nulle part

Quand l'Etat contribue à tromper les acquéreurs de lots en copropriété, en aggravant leur situation de manière imprévisible, il ne mérite plus la confiance de ceux qu'il a dupés.

Le PUCA doit donc s'interroger sur les moyens de restaurer la confiance en copropriété.

Quand des générations entières de copropriétaires sont trompées, elles réagissent par la défiance. C'est même un devoir civique et moral de la part des victimes de ces tromperies de se défier des acteurs qui les ont trahis.

La confiance ne tombe pas du ciel. Elle se mérite. Et tant que certains acteurs pratiqueront la loi du silence sur les tromperies passées et sur les moyens de réparer les préjudices induits, ils mériteront le discrédit dont ils sont affligés.

Cette question de la tromperie est essentielle. Comme la montré le numéro 3 de la RFCP (*Revue Française de la Copropriété Participative*, à partir de la page 3), le discrédit fait prendre à l'Etat le chemin de nulle part.

Une administration qui rencontre la défiance perd la capacité d'avoir des alliés tant au plan pratique qu'au plan politique.

Des principes à respecter

Un Etat discrédité manque de soutiens pour assurer la continuité de ses actions.

La loi du silence qui le protège l'empêche de s'adapter et d'inciter ses agents à accepter une saine concurrence.

Les inégalités que causent cet Etat trompeur aboutissent à punir ceux qui agissent bien et à récompenser ceux qui se comportent mal.

Des réseaux incompetents détournent alors les fonds publics pour mener une propagande corporatiste visant à protéger ceux qui profitent du statu quo.

Les agents de l'Etat sont, au final, en conflit d'intérêts avec les missions d'intérêt général qu'ils sont censés mener.

Le PUCA doit donc s'interroger sur des principes essentiels qui doivent fonder l'action de tout Etat, à savoir **l'égalité d'accès à la commande publique**, **l'égalité des citoyens devant les charges publiques**, la **continuité du service public**, la **neutralité du service public** et la **prohibition du conflit d'intérêts** pour les agents de l'administration.

Une juridiction comme la Cour suprême des Etats-Unis, par exemple, est très attachée à ces questions et refuse toute rupture de la confiance publique. Elle le montre dans une [importante décision](#) du 09 février 2016.

A cette occasion, elle s'inquiète des engagements pris par le président des Etats-Unis en matière de réduction des émissions de carbone si ceux auxquels des obligations vont être imposées, alors qu'ils ne pouvaient les prévoir, ne reçoivent pas de compensations appropriées. Les engagements du président et les obligations qui en découlent pour les acteurs économiques aux Etats-Unis, ont donc été suspendus.

C'est tout l'équilibre de l'accord obtenu lors de la COP 21 qui est ainsi menacé. Voilà pourquoi les questions de confiance et de bonne foi sont si importantes et qu'il est temps d'en parler au lieu de fixer des objectifs ambitieux en matière environnementale sans s'interroger sur les générations présentes que l'on va sacrifier et sur les conséquences de ce sacrifice quant au discrédit de l'Etat.