

Pour un contrat de rénovation globale de copropriété



Cette note a été rédigée avec le concours du cabinet ZURFLUH-LEBATTEUX-SIZAIRE et associés (Pierre-Edouard LAGRAULET et Agnès LEBATTEUX) et de la Coop'HLM KEREDES GESTION IMMOBILIERE (Carole Camus, Pascal Masson, Nadine Serrand) - **SEPTEMBRE 2020**



12/09/2020

Résumé

Un constat partagé : la rénovation des copropriétés ne peut se limiter aux seuls aspects énergétiques

Les Coop'HLM, structures de l'économie sociale chargées d'une mission d'intérêt général, gèrent plus de 90.000 lots principaux de copropriété, dont une partie très importante ont été conçues et construites par elles-mêmes pour leurs coopérateurs. Elles sont positionnées à ce titre comme « syndic solidaire ».

Dans le cadre de cette mission, les Coop'HLM ont fait le constat suivant :

- De nombreuses copropriétés issues des trente glorieuses voient leur bâti devenir obsolète sans pour autant entrer dans les dispositifs publics de type OPAH ou plan de sauvegarde
- Cette évolution a un impact sur la situation économique des copropriétaires et sur la valeur de leur patrimoine
- Les besoins de rénovation énergétiques sont très importants mais pas uniquement ; d'autres éléments doivent être revus pour remettre à niveau le bâtiment
- Les politiques publiques sont pour l'essentiel axées sur la seule amélioration énergétique et ne prennent pas en compte les besoins de rénovation dans leur globalité
- Les collectivités locales sont fortement préoccupées par cette dé classification progressive du parc et souhaitent trouver des leviers pour éviter la poursuite de leur dégradation
- Les modes de décisions en assemblée générale de copropriété ont été modernisés mais continuent à constituer une difficulté
- Les financements restent pour l'essentiel focalisés sur les copropriétés les plus en difficultés. Pour les autres, ils sont le plus souvent individualisés, ce qui complexifie les projets alors que ces financements devraient être gérés au niveau de la copropriété et ainsi valoriser le collectif des copropriétaires.
- Enfin, le dispositif de tiers-financement peine à se développer et reste limité aux seuls travaux liés à la performance énergétique du bâtiment

Face à cette situation qui ne permet pas de massifier la rénovation des copropriétés, de répondre aux enjeux du changement climatique et de répondre aux attentes des copropriétaires et des collectivités locales, les Coop'HLM proposent d'expérimenter une démarche globale à l'échelle de la copropriété.

Une démarche globale à l'échelle de la copropriété

Cette démarche s'inspire de celle du contrat de performance énergétique (CPE) issu de la loi « Grenelle II » de 2010 et prend la forme d'un « contrat de rénovation globale de copropriété » par lequel, à l'issue d'une phase de concertation et de co-conception avec les copropriétaires, la copropriété se prononce en une seule fois sur un contrat comprenant à la fois l'ingénierie, les travaux et le financement.

Par ce contrat, la copropriété délègue à un seul intervenant la rénovation de leur bâti, en contrepartie d'une redevance rattachée au lot sur environ 20 ans acquittée par le syndicat des copropriétaires et imputée à chaque copropriétaire selon les règles de répartition du règlement de copropriété (principe du fond de travaux)

En phase d'expérimentation, nous proposons de limiter la mise en œuvre de ce nouveau contrat aux seuls organismes de foncier solidaire (OFS).



Un opérateur dédié : l'organisme de foncier solidaire

Ces organismes à but non lucratif agréés par l'Etat ont pour objet principal d'acquérir et de gérer des terrains en vue de la réalisation de logements par la dissociation foncier/bâti permise par le nouveau contrat de bail réel solidaire (BRS). Un OFS peut aussi développer d'autres activités d'intérêt général.

L'intérêt de mobiliser un OFS réside dans sa non-lucrativité, son contrôle par le préfet et sa gouvernance qui peut réunir l'ensemble des parties-prenantes concernées (collectivités, professionnels, financeurs, habitants). Il présente toutes les caractéristiques à même de faciliter la mobilisation des banques, d'autant plus qu'il représentera seul la collectivité des copropriétaires. Il est aussi le seul à pouvoir mobiliser le bail réel solidaire (BRS) et, par ce biais et lorsque cela est opportun, faciliter le financement des opérations de rénovation en valorisant le patrimoine de la copropriété, soit par surélévation – lorsque les règles de densité le permettent – soit par utilisation de droits à construire résiduels.

L'OFS assure ainsi la phase préalable de co-conception, la passation des marchés de travaux et le suivi de ceux-ci. Il mobilise en son nom le financement adapté et se rémunère par une redevance acquittée par le syndicat des copropriétaires sur une durée de 20 à 30 ans.

Des freins à lever

Afin de permettre l'expérimentation de ce nouveau dispositif, la Fédération des Coop'HLM a sollicité le cabinet Zurfluh Lebatteux Sizaire et Associés afin de lever les blocages législatifs et réglementaires identifiés, portant notamment sur :

- les règles d'adoption du contrat en assemblée générale
- l'éligibilité des OFS au dispositif de tiers-financement et son aménagement



Introduction

« Nous rénoverons 1 million de logements mal isolés d'ici 2022 et en priorité ceux des propriétaires les plus modestes. »

E. Macron (programme pour l'élection présidentielle)

« Nous vous demandons en conséquence de recenser l'activité de rénovation et recyclage urbain déjà exercée par les constructeurs, promoteurs et investisseurs et les besoins d'intervention exprimés par les territoires (volume et typologie de projet). Vous identifierez les profils de projets propices à l'intervention de ces acteurs, les freins éventuels qui gênent leur développement ainsi que les évolutions nécessaires pour fluidifier ce marché, comme par exemple le tiers-investissement ».

Extrait de la lettre de mission adressée par J. Denormandie et E. Wargon au Président du Plan Bâtiment et au Président de la RICS France le 23 juin 2020

Le parc immobilier français est mal isolé mais surtout vieillissant. De nombreux immeubles sont vétustes et malgré la dégradation structurelle des immeubles nécessitant d'urgentes interventions, l'attention s'est, jusqu'à présent, portée uniquement vers l'amélioration énergétique.

Comme le souligne la lettre de mission précitée, l'amélioration du parc privé, et l'amélioration énergétique escomptée, ne pourra se faire uniquement via la construction de logements neufs, car le taux de renouvellement des bâtiments anciens est inférieur à 1 % par an. Par ailleurs, de nombreux ménages qui ont accédé à la propriété dans ces immeubles anciens n'ont pas nécessairement les moyens d'acquérir dans les immeubles neufs, d'autant plus que la valeur de leur patrimoine se dégrade en raison de l'absence de rénovation des bâtiments.

C'est pourquoi au sein du parc résidentiel, une attention particulière doit être portée sur les immeubles en copropriété. En effet, près des deux tiers des immeuble en copropriété ont au moins un appartement construit avant 1970 (contre un logement sur deux dans l'ensemble du parc collectif), et 50 % d'entre eux ont été bâties avant 1914. Notons également que, selon l'enquête INSEE de 2013, 28,1 % des logements du parc métropolitain sont en copropriété.

Il avait déjà été acté, par les précédentes lois (loi ENE du 12 juillet 2010 et Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite ALUR) de la nécessité d'un investissement massif dans la rénovation énergétique des immeubles en copropriété pour que les objectifs de réduction de gaz à effet de serre soient atteints.

Cependant, le montant nécessaire pour parvenir à une rénovation énergétique des bâtiments anciens permettant d'atteindre les objectifs du protocole de Kyoto d'ici 2050 n'est pas soutenable pour les ménages en copropriété. Selon les estimations de l'ANAH notamment, le coût global des travaux d'économie d'énergie à réaliser dans le secteur du bâtiment serait de 1000 milliards d'euros d'ici 2050. Les deux tiers de cet investissement concerneraient les ménages pour des montants qui seraient au moins de 20 000 € et pourraient dépasser les 40 000 €, à investir dans leurs logements en trois à quatre décennies.

Différents dispositifs ont d'ores et déjà été mis en place, au sein des copropriétés, pour faciliter ses investissements, tels que le recours aux prêts collectifs de la copropriété, le fonds travaux, les subventions Anah (Programme Habiter Mieux), notamment par les lois ENE du 12 juillet 2010 et par la loi 24 mars 2014 dite ALUR.

Pour autant, près de 10 ans après la loi ENE, la rénovation énergétique des copropriétés n'a toujours pas pris l'essor escompté.

Cet échec s'explique selon nous d'une part par l'insuffisance des dispositifs mis en place, et d'autre part par une erreur de perspective pour ce qui concerne l'objet de la rénovation elle-même.



A. De la nécessité d'envisager une rénovation globale des immeubles en copropriété

L'enjeu véritable est la rénovation des immeubles en copropriété, dont l'amélioration énergétique est une composante. Il paraît en effet peu audible pour des copropriétaires, dont les balcons ne tiennent que par des fers rouillés, que l'enjeu des prochains travaux de leur immeuble sera le changement de leur fenêtre ou la garniture de leurs cloisons de laine de roche.

Le regard porté sur le sujet des travaux écologiques est biaisé par l'urgence climatique et l'approche retenue ne correspond pas à la réalité du bâti et au rapport des copropriétaires immobiliers avec leur bien. Ce biais paraît toutefois avoir été analysé par le gouvernement au regard de la lettre de mission, citée en préambule, adressée le 23 juin par le ministre de la ville et du logement au président du plan bâtiment durable.

En effet, il faut simultanément assurer la rénovation énergétique du parc privé, mais aussi assurer, à court terme, la pérennité du parc privé, en engageant des travaux de rénovation globale tels que :

- l'amélioration du bâti lorsqu'il s'agit de permettre une meilleure accessibilité aux personnes à mobilité réduite par l'installation d'ascenseur, de signalétique adaptée, de changement des éclairages extérieurs et intérieurs, etc.
- la résidentialisation et l'aménagement des espaces communs permettant une circulation pacifiée des piétons et des véhicules
- la sécurisation des immeubles, plus spécialement dans les grandes copropriétés, ou les « délaissés » créent des points de fixation pour la délinquance urbaine
- le renforcement des normes de sécurité notamment en matière de prévention et de lutte contre l'incendie
- La « rénovation sanitaire », qui devra permettre aux occupants des immeubles de vivre dans un environnement sain, limitant les contaminations (traitement de l'eau chaude sanitaire permettant la prévention des épidémies de légionnelle, ventilation mécanique permettant de limiter les contagions en cas de virus aérien, etc.)
- l'amélioration des normes environnementales, sujet dépassant largement les travaux d'économie d'énergie, par la création d'espace vert, et mieux encore dans la perspective d'espaces coopératifs et écologiques qui pourront constituer des espaces de médiation sociale devant permettre d'apaiser les rapports intra-urbain et déployer une activité humaine respectueuse de son environnement.

Un tel projet, ambitieux et nécessaire, porteur de l'ensemble de ces enjeux pour transformer des bâtiments du milieu du 20^{ème} siècle en bâtiments du 21^{ème} siècle, et pour réhabiliter de façon efficace des ensembles vieillissants ou dégradés, ne pourra néanmoins s'opérer que dans le cadre d'un projet global porté par un organisme tiers tant pour la réalisation que pour le financement. C'est ainsi que sera construite la transition écologique et solidaire.

Par ailleurs, les études concernant les temps de retour sur investissement de la rénovation énergétique démontrent qu'il est indispensable de faire émerger la notion de « coût marginal » par rapport au coût global de la rénovation énergétique. Les temps de retour sur investissement des rénovations énergétiques sont en effet extrêmement longs, et par conséquent décourageant, si l'on prend en considération le coût global de la mesure de rénovation énergétique. En revanche, si l'on s'intéresse uniquement au coût marginal lié à l'amélioration de la performance énergétique, et qu'on considère que les travaux de rénovation du bâtiment étaient de toute façon nécessaires, les temps de retour sur investissement plus raisonnables, en deçà de 20 ans. Il sera donc infiniment plus facile de convaincre les copropriétaires d'effectuer la rénovation énergétique dans le cadre d'une rénovation globale du bâti, inéluctable à terme¹.

C'est pourquoi il faut réaxer la perspective retenue jusqu'à présent en prenant en compte les travaux de rénovation structurelle qui, par le mécanisme des travaux dits embarqués, emporteront nécessairement avec eux les travaux d'économie d'énergie et potentiellement, de manière plus large, des travaux écologiques, d'inclusion sociale, de résidentialisation et de redynamisation des centres-villes. L'écologie ne doit pas être présentée comme une fin en soi, mais un moyen utile afin de parvenir à une

¹ Rüdinger, A.: Rénover plus pour dépenser moins. La rénovation thermique du résidentiel privé en France et en Allemagne : regards croisés sur les outils politiques et financiers, Iddri



rénovation performante et moderne d'immeubles défailants procédant ainsi de la logique de « recyclage urbain » et du « bien vivre ensemble ».

B. De l'absence de véhicule de « portage » pour la rénovation énergétique des copropriétés

L'autre difficulté à laquelle se heurte la rénovation des copropriétés est l'incapacité financière, pour les copropriétaires pris individuellement, de faire face à cette nouvelle charge financière qu'ils n'ont pour la plupart d'entre eux pas envisagé lors de l'acquisition de leur bien.

En effet, il faut rappeler que, jusqu'à l'institution du diagnostic de performance énergétique du bâtiment à partir de 2010 aucune information n'était donnée à ce sujet aux copropriétaires, et qu'encore aujourd'hui, si, un diagnostic technique global doit en principe être réalisé par les copropriétés et joint à l'acte de vente [L.731-1 du code de la construction et de l'habitation], l'absence de réalisation de celui-ci n'est pratiquement pas sanctionnée, si bien que fort peu de copropriétés l'ont effectivement mis en œuvre.

Dans ces conditions, les copropriétaires n'auront le plus souvent pas les moyens de financer des travaux ambitieux de rénovation, allant au-delà du simple entretien. Par ailleurs, ils n'ont la plupart du temps pas la compétence pour le faire, la rénovation énergétique supposant un programme global de travaux et des compétences en ingénierie technique et financière, alors que l'assemblée générale sera laissée seule face à un choix de travaux conçus lot par lot.

Il est indispensable que soit développés, pour assister les copropriétés dans leur programme de rénovation, des outils de financement et d'ingénierie qui devraient être mis en œuvre par des personnes de droit public ou des sociétés d'économie mixte, compte tenu à la fois de l'ampleur des financements mobilisés et de la nécessité de protéger les copropriétaires occupants contre des opérations purement spéculatives.

De tels outils ont notamment été développés pour la rénovation des copropriétés en difficulté, via les plans de sauvegarde, OPAH-CD et autres, qui s'appuient essentiellement sur le rôle d'opérateurs publics ou relevant de sociétés d'économie mixte et sur les collectivités territoriales, qui sont directement concernées par la rénovation urbaine sur leur territoire.

En revanche, un tel outil fait dramatiquement défaut pour des copropriétés n'ayant pas de difficultés particulières dans la gestion de leur budget des travaux courants, mais d'importants besoins de rénovation à moyen terme.

C. La mise en place d'un dispositif de tiers financement par les OFS

Cet outil de portage technique et financier pourrait reposer sur le principe du tiers financement, tel que prévu par la loi ALUR du 24 mars 2014, mais réservé à l'époque aux travaux dont la « finalité principale est la diminution des consommations énergétiques ». Le tiers financement permet en effet d'injecter des capitaux importants dans la copropriété rénovée, avec un retour sur investissement corrélé aux économies d'énergie réalisées, si bien que le coût du remboursement pesant sur les copropriétaires est pour l'essentiel « absorbé » par la réduction des charges courantes. Une telle intervention permettrait de porter à travers une offre globale les études de rénovation, le financement des travaux, y compris énergétiques et écologiques, et leur réalisation ainsi que de mobiliser le foncier disponible².

Toutefois, pour que le mécanisme fonctionne, il est nécessaire de l'adosser sur un tiers de confiance, présentant des garanties financières suffisantes et les compétences techniques requises. Les opérateurs fonciers solidaires sont donc tout indiqués pour prendre en charge ce rôle.

Cette hypothèse avait déjà été envisagée préalablement, notamment à l'occasion de la loi ALUR (art. 49 du projet déposé devenu art. 103 de la loi adoptée), le projet de loi prévoyant la possibilité pour les bailleurs sociaux d'agir en tant que tiers-financeurs en dehors des projets de travaux d'économie d'énergie afin

² Le droit de surélever a ainsi été identifié, de longue date comme une ressource pour les syndicats. V. par ex. P. Lebatteux, « La surélévation, nouvelle ressource des copropriétés », Act. Prat. N° 2, avr. 2014, dossier 6, Lexis.



d'assister les administrateurs provisoires dans la réalisation des travaux en copropriété dégradée³. Le mécanisme avait finalement été écarté par voie d'amendement⁴.

Malgré cet abandon la loi ALUR a permis l'institution d'un mécanisme de tiers-financement, limité dans son objet à la conduite d'opération environnementale⁵ mais envisagé pour être dupliqué ainsi que MM Goldberg et Linkenheld l'ont présenté :

« A l'occasion de la clôture de la première conférence environnementale, le Premier ministre a cité le mécanisme du tiers-financement comme l'un des outils à développer pour atteindre les objectifs fixés en matière de rénovation énergétique des logements.

Le présent amendement vise à favoriser ce nouveau mode de financement en inscrivant sa définition dans la loi. Un travail de réflexion sur les différents modèles de tiers-financement est en cours afin de prendre en compte l'ensemble des expérimentations en cours sur le territoire. Il est en effet important de ne pas restreindre le champ d'action possible du tiers financement, les formes (statut, niveau de services, champ de compétences, etc.) que peuvent prendre les sociétés de tiers-financement n'étant pas encore stabilisées.

La définition proposée constitue donc une base législative sur laquelle s'appuieront les futures mesures législatives ou réglementaires visant à lever les contraintes législatives et réglementaires freinant le déploiement opérationnel du dispositif. »⁶

En ce sens le mécanisme de tiers financement paraît adapté pour permettre la réalisation de l'une des préconisations du rapport Braye, relativement laissée pour compte jusqu'à présent malgré l'importance qu'elle pourrait avoir dans le pilotage de la rénovation :

« 3.5.4.3.3 La délégation de maîtrise d'ouvrage et le recours à un tiers investissement⁷

Sans qu'il soit besoin de transférer des droits réels à un tiers, la copropriété peut simplement décider de déléguer la réalisation des travaux. Dans ce cas, la copropriété reste seule décisionnaire du programme de travaux et du montant alloué à leur réalisation, et peut déléguer la maîtrise d'ouvrage à un tiers compétent au moyen d'une convention de délégation qu'elle devra voter en assemblée générale, vraisemblablement votée à la même majorité que celle prévue pour le vote des travaux de réhabilitation [...].

Les modalités précises d'une telle délégation restent à expertiser, mais il convient de souligner l'intérêt qu'elle pourrait présenter, tant sur le plan technique qu'en terme de lissage de la dépense de réhabilitation, si elle est couplée au mécanisme innovant du tiers investissement.

Sur le plan technique, une telle délégation permet en effet de confier la mise en œuvre du chantier à un tiers compétent, ce qui peut être souhaitable lorsque le programme de travaux est complexe.

Sur le plan financier, les copropriétaires restent entièrement redevables des quotes-parts résultant de leur réalisation, au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Mais si la délégation de maîtrise d'ouvrage était couplée à un mécanisme de tiers-investissement, celui-ci permettrait de faire préfinancer les travaux par l'opérateur tiers-investisseur, puis d'étaler la dépense dans le temps sous forme d'un versement intégré au paiement des charges sur la durée du contrat conclu, permettant ainsi de solvabiliser les copropriétaires modestes.

Le modèle du tiers-investissement a été conceptualisé à l'occasion des réflexions du Grenelle de l'environnement relatives aux contrats de performance énergétique appliquée à des

³ Exposé des motifs du projet de loi ALUR : « assister les administrateurs provisoires dans la réalisation des travaux en copropriété dégradée en assurant la maîtrise d'ouvrage des travaux et en intervenant comme tiers-financier dans le cadre de la procédure d'administration renforcée créée par la présente loi ; ».

⁴ Amendement n° CE1087.

⁵ V. par ex. sur cette limite, O. Ortega et P. Maurus, Les contrats de performance énergétique, LexisNexis, 2017, p. 109.

⁶ Amendement n° 1101 : <http://www.assemblee-nationale.fr/14/amendements/1329/AN/1101.asp>.

⁷ D. Braye (dir.), Prévenir et guérir les difficultés des copropriétaires, p. 91 et 92, <https://www.vie-publique.fr/sites/default/files/rapport/pdf/124000046.pdf>.



copropriétaires en difficulté, cette activité pourra néanmoins être considérée comme financièrement risquée pour l'opérateur la mettant en œuvre, du fait notamment des risques d'impayés. Il faut par ailleurs veiller à ce que des frais trop élevés de portage financier et de couverture du risque ne pénalisent pas outre mesure la copropriété : c'est pourquoi un tel montage ne pourrait sans doute être assumé que par un opérateur public ou parapublic, présentant des capacités suffisantes.

Enfin le contrat de tiers-investissement engageant la copropriété pour une durée longue, son adoption par l'assemblée générale d'une copropriété en difficulté semble plus facilement atteignable dans le cadre d'une copropriété placée sous administration provisoire.

Ce modèle économique du délégataire-tiers investisseur reste donc à étudier, développer et à expérimenter, notamment via des collectivités volontaires et susceptibles de mobiliser un opérateur à cette fin. Dans le cadre d'une telle expérimentation, la question de l'articulation des aides de l'Anah à la copropriété et du mécanisme de tiers investissement serait à clarifier.»

Propositions :

- Préciser les modalités juridiques de conclusion des contrats de délégation de maîtrise d'ouvrage et de tiers investissement

- Développer et expérimenter un modèle économique permettant à un opérateur public ou parapublic de « porter » provisoirement la dépense de travaux, dans le cadre d'un contrat de tiers-investissement »

Le mécanisme du tiers-financement paraît donc être un outil à développer pour atteindre non seulement les objectifs fixés en matière de rénovation énergétique mais bien plus généralement de la rénovation, tout simplement, des immeubles vieillissant en copropriété et parfois menaçant ruine comme il a pu être dramatiquement constaté dans l'actualité récente.

Il est donc maintenant tout à fait temps, comme l'avaient proposé l'ANAH et le législateur, de lever les contraintes législatives et réglementaires freinant le déploiement opérationnel du dispositif afin de construire un meilleur avenir commun pour les copropriétaires.

Nous exposerons à cette fin, dans un premier temps les limites des mécanismes actuels de rénovation énergétique (I), puis nous rappellerons le modèle mis en place pour le tiers financement, tel qu'il existe aujourd'hui dans les textes (III) avant d'examiner comment les opérateurs fonciers solidaires pourraient jouer le rôle de tiers de confiance afin d'accélérer la rénovation globale des copropriétés (III).

1. Les limites à la réhabilitation globale des immeubles imposées par le droit de la copropriété

Le droit de la copropriété connaît trois mécanismes de financement qui ne permettent pas, dans la plupart des cas, de financer de manière satisfaisante la rénovation globale, structurelle et écologique de l'immeuble (A). En outre, les mécanismes de prise de décision de réaliser les travaux sont trop segmentés pour permettre l'adoption d'un véritable marché global de rénovation (B). Nous présenterons assez rapidement ces limites qui sont très connues des praticiens et des théoriciens du droit de la copropriété.

A. La procédure de financement inadaptée au projet de rénovation globale

Le droit de la copropriété par les interventions successives du législateur a offert aux praticiens des outils de gestion financière courante à travers les appels de fonds (1), à travers l'épargne volontaire et contrainte (2) ainsi que par l'emprunt (3). Ces mécanismes ne peuvent toutefois être facilement mobilisés pour la réalisation de projet d'envergure et d'ensemble comme nous allons le voir.



1. Le financement direct improbable par les charges de copropriété

Tout copropriétaire est tenu de participer aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des équipements communs de l'immeuble. L'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 le précise : chacun participe selon sa quote-part au budget voté par l'assemblée générale des copropriétaires. Ces charges permettent ainsi de financer le fonctionnement courant du syndicat.

D'autres charges, dites hors budget, permettent de financer des travaux d'une autre nature que de simple entretien. C'est ainsi que sont financés par des appels de fonds spéciaux les travaux, par exemple, de ravalement de façade, de rénovation de toiture, d'isolation des combles, etc. Ce financement peut être rendu difficile dans le cadre de travaux coûteux pour deux raisons :

- Les copropriétaires, particulièrement dans les copropriétés fragiles⁸, ne disposent pas des fonds nécessaires pour financer directement les travaux coûteux de rénovation structurelle ou d'amélioration énergétique (et nous verrons que le mécanisme de l'emprunt n'est pas toujours efficace pour pallier ce défaut de trésorerie).
- L'article 33 de la loi de 1965 permet aux copropriétaires opposants aux travaux – qualité relativement partagée par ceux qui ne peuvent les financer – de bénéficier de plein droit d'un échéancier de paiement sur dix ans, ce qui paralyse le financement des travaux sauf à ce que d'autres copropriétaires consentent à avancer les fonds, ce qui est rare.

Ces raisons factuelles et légales rendent souvent difficile la réalisation de projet d'ensemble emportant plusieurs centaines de milliers ou millions d'euros de travaux dans les grands ensembles, les praticiens constatant souvent le souhait des copropriétaires d'étaler les travaux dans le temps afin de mieux supporter les charges qui en résultent, et de sélectionner les travaux qui paraissent nécessaires et écartant ceux pouvant améliorer l'habitat. Or, comme nous allons le voir, l'épargne collective des copropriétaires est bien souvent insuffisante pour pallier le manque de fonds disponibles des copropriétaires pris individuellement.

2. Le financement indirect insuffisant par l'emploi de l'épargne et du fonds de travaux

Les syndicats de copropriétaires bénéficient depuis la loi du 1er juillet 2010 de la possibilité d'ouvrir un livret A et ainsi de recourir à l'épargne. Le mécanisme est mis en œuvre dans la pratique pour des copropriétés plutôt aisées et bien administrées. On constate également que, généralement, les copropriétés recourant à cette épargne bénéficient de source de revenus du fait, par exemple, de la location de parties communes telles que des places de stationnement.

Le compte épargne est également plafonné à un montant de 76 500 euros, et 100 000 euros pour les copropriétaires de plus de 100 lots depuis la publication du décret n° 2020-93 du 5 février 2020. Lorsque cette possibilité est mise en œuvre, le montant maximal peut donc bloquer le financement des travaux les plus importants. En outre, l'utilisation de ces fonds ne peut être librement décidée par le syndic de copropriété mais peut seulement l'être par l'assemblée générale dans une résolution distincte de celle votant la dépense de travaux, par application de l'article 35-1 du décret du 17 mars 1967.

Outre la procédure d'épargne volontaire, les copropriétaires ont depuis la loi ALUR, sur le modèle québécois, l'obligation de cotiser à un fonds de travaux dont la propriété est attribuée de manière définitive au syndicat des copropriétaires. Cette obligation, définie à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, fait l'objet d'un seuil minimal fixé à 5% du budget annuel. Cette corrélation empêche de prendre en compte la réalité des travaux que le fonds doit financer et peut, notamment pour les copropriétés de petite et moyenne envergure, conduire à épargner des sommes particulièrement faibles voire dérisoires au regard des besoins actuels et à venir. Il faut ajouter que l'obligation de cotisation n'existe que pour les syndicats les plus importants et non pour ceux de moins de 10 lots qui constituent pourtant 20.95% des copropriétés (94 455 syndicats sur les 450 868 immatriculés selon le registre des copropriétés au 1er trimestre 2020).

⁸ Selon l'ANAH, en 2013, sur les 560 245 qu'elle estime en France, 107 118 syndicats seraient en situation de forte fragilité. 1 196 847 logements seraient ainsi concernés. V. ANAH, Mémento de l'habitat privé, éd. 2019, p. 68 (https://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les_rapports_activite/Rapport-activite-2019.pdf).



Enfin, la mobilisation de l'épargne doit être spécialement décidée par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 et l'affectation des sommes épargnées doit « tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges » alors que la cotisation est appelée en charges générales. Un tel mécanisme freine la mobilisation de l'épargne et sa répartition conduit les syndicats à inciter à ne les utiliser que pour des travaux en charges générales faute de pouvoir correctement les affecter.

La défaillance des mécanismes d'épargne⁹, tels qu'existant aujourd'hui, conduit alors le plus souvent les syndicats à envisager le financement des travaux par la dette, c'est-à-dire par l'emprunt. Nous verrons que malgré les avantages qu'il présente, son recours n'est souvent pas aisé.

3. Le financement indirect insatisfaisant par le recours à l'emprunt

Le financement des travaux par la dette, dont la proposition de souscription sera plus systématique par application du nouvel art. 25-3 de la loi du 10 juillet 1965¹⁰, est une solution utile mais qui ne répond pas de manière systématique aux besoins des syndicats.

D'abord la décision de l'emprunt collectif est une décision qui requiert l'unanimité des copropriétaires, par application de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965, ce qui est particulièrement rare à obtenir.

Il peut certes être recouru, par défaut, au mécanisme de l'emprunt individuel des copropriétaires via le syndicat par application des alinéas 2 et 3 de l'article 26-4. Toutefois ce mécanisme ne permettra que de financer les volontaires – qui ne sont pas nécessairement les personnes en difficulté financière. En outre la décision de recourir à cet emprunt nécessite une décision à la même majorité que celle d'engager les travaux qu'il doit financer mais à l'occasion d'une résolution distincte. Il est donc tout à fait possible que, si les travaux sont votés, l'emprunt ne le soit pas.

Enfin, la procédure de souscription à cet emprunt suppose d'une part, et bien que cela paraisse contraire à la loi de 1965, la domiciliation bancaire du syndicat, ou d'autre part un éventuel « apport personnel » 14 et/ou « une provision correspondant au montant prévisionnel des intérêts intercalaires sur la période du préfinancement » 15. La plupart des contrats proposés sur le marché de l'emprunt exige également un minimum d'emprunt avoisinant les 30 000 euros selon les politiques financières des instituts de crédit – très peu nombreux à pratiquer le « prêt-copropriété » [ce qui ne manque pas d'accroître la difficulté de recours à ce mécanisme], un minimum de 2 emprunteurs et un montant minimum par emprunteur de 2000 euros.

Cela écarte plus généralement le financement des travaux pour les plus petites copropriétés ou le financement des copropriétaires qui le désirent lorsque le total de leurs quotes-parts est inférieur à ce seuil. Il faut en outre noter que les durées proposées de prêt sont relativement brèves puisque l'emprunt doit être remboursé dans les 5 à 15 ans ce qui freine, évidemment, les emprunts les plus importants pour les copropriétaires les moins fortunés. En dernier lieu l'emprunt ne peut être souscrit pas des copropriétaires qui ne se seraient pas acquittés de leur obligation de paiement des charges.

En conséquence, un copropriétaire qui aurait eu, comptablement mais pas nécessairement chroniquement, un retard de paiement des charges sera exclu, d'après les conditions de souscription des banques, du droit de souscrire l'emprunt.

C'est ainsi que finalement, le mécanisme de l'emprunt en principe avantageux, trouve en pratique de trop nombreuses limites dans le cadre du droit de la copropriété pour financer les travaux de rénovation et d'amélioration des immeubles en copropriété.

⁹ V. sur ce sujet, P.-É. Lagrault, « La plasticité du droit de la copropriété », AJDI 2020, 398.

¹⁰ V. sur cette nouvelle mesure, et certaines des limites exposées ci-après, P.-É. Lagrault, « La prise de décision au sein de la copropriété après l'ordonnance du 30 octobre 2019 », Lexbase Hebdo priv., 12 déc. 2019, n° 806, N1578BY4, § 18.



B. La procédure de prise de décision inadaptée au projet de rénovation globale

La prise de décision de travaux suppose, au regard des dispositions de la loi de 1965, l'adoption de résolutions distinctes devant respecter d'une part les règles de majorité qui leur sont propres [1] et d'autre part l'indépendance entre les questions exigées par la jurisprudence [2].

1. Le facteur de blocage amoindri depuis la réforme des règles de majorité

Si les travaux les plus courants peuvent être engagés à la majorité simple, certains travaux doivent faire l'objet d'un vote à la majorité absolue, notamment prévus à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Il en va ainsi pour les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre [25-f], pour la modification des « modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles » [25-g] et plus généralement pour « l'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration » [25-n].

Depuis l'ordonnance du 30 octobre 2019 l'exigence de majorité se trouve néanmoins abaissée dans la mesure où est adossé à la majorité de l'article 25 un mécanisme de passerelle permettant de voter au second tour à la majorité simple. C'est ainsi que l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 permet de voter à la majorité simple dès lors qu'au premier tour un projet a obtenu « au moins le tiers des voix » de tous les copropriétaires.

Il faut, outre la question des travaux, noter que la mobilisation du foncier et des droits de construire, y compris dans le but de financer grâce à celle-ci des travaux de rénovation, suppose la prise de décision à la majorité de l'article 26 [26-a]. L'article 26-1 permet néanmoins, depuis l'ordonnance du 30 octobre 2019 de voter au second tour à la majorité absolue dès lors que le projet de résolution a obtenu « l'approbation de la moitié des membres du syndicat présents, représentés ou ayant voté par correspondance » et « représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ». Bien que ce critère ne soit pas des plus simple et des plus efficaces (l'exigence de la réunion de la majorité absolue aurait été pertinente et garante de l'efficacité de la passerelle) le mécanisme facilitera la disposition des parties communes par le syndicat.

C'est ainsi que bien que le facteur de blocage de la majorité absolue ou renforcée, bien que persistant, a été amoindri par les récentes réformes. C'est donc surtout de l'obligation de dissocier les résolutions par objet de travaux que résulte, comme nous allons le voir, la plus grande source de blocage de réalisation de projets d'ensemble.

2. Le facteur de blocage persistant de l'interdiction des questions groupées

Le vote d'un projet complexe s'entend le plus souvent pour les hommes de l'art et ceux qui les financent comme un tout indissociable, en ce sens qu'il s'inscrit dans un projet d'ensemble devant aboutir à un résultat précis qui ne peut être réalisé que par la poursuite de plusieurs objectifs qui peuvent être structurel, esthétique, énergétique, etc.

En copropriété, ce type de projet complexe se heurte néanmoins à la politique jurisprudentielle de lutte contre les questions groupées, dites aussi « votes bloqués », qui prohibe le vote de résolutions ne dissociant pas les objets qu'il contient.

En d'autres termes, ainsi que l'indiquait la regrettée commission relative à la copropriété, chaque résolution ne peut avoir qu'un seul objet. La Cour de cassation a donné ce principe de manière très explicite : « chaque résolution proposée ne doit avoir qu'un seul objet »¹¹.

¹¹ Civ. 3e, 26 sept. 2007, n° 06-11.191 : Bull. civ. III, n° 152.



Ainsi, les questions complexes qui justifieraient des réponses distinctes relevant de majorités différentes doivent être distinguées, à défaut de quoi la résolution pourra être annulée ainsi que l'illustre plusieurs arrêts :

- La Cour d'appel de Paris a pu annuler une résolution portant à la fois sur le principe des travaux de ravalement et sur la délégation de pouvoir donnée au syndic et au conseil syndical pour le choix de l'entreprise¹² ;
- La Cour d'appel de Versailles a également pu annuler une décision adoptant tout à la fois le principe de réalisation de travaux, le maître d'œuvre devant les surveiller et l'entreprise en charge de les réaliser¹³ ;
- La Cour de cassation, pour un troisième exemple, a enfin pu préciser que la délégation au syndic de la décision de supprimer un arrêt de porte, d'établir plusieurs devis et de rétablir un éclairage consistait en un vote groupé¹⁴.

La dissociation obligatoire des objets empêche donc le plus souvent de voter des opérations de rénovation globale. La problématique est ancienne et a pu être identifiée par de nombreux auteurs et à de nombreuses reprises¹⁵. En effet les copropriétaires dans une situation de choix, que l'on comprend en temps ordinaire, arbitreront selon les travaux qui leurs paraissent le plus utiles et soutenables financièrement ce qui peut conduire à déséquilibrer le projet.

En outre la « découpe » du projet suivant les règles de majorité empêche également parfois, selon la participation des copropriétaires, d'adopter le projet dans sa totalité, notamment s'il faut céder des droits à construire ou des terrains qui permettront de bâtir, par exemple de nouveaux lots sous le régime des baux réels et solidaires.

Enfin, il est parfois très difficile de présenter des devis distincts et concurrentiels pour chaque poste de travaux s'inscrivant dans le périmètre d'une telle opération.

En conclusion de cette première phase d'étude il nous apparaît que le droit de la copropriété, performant pour la gestion ordinaire du syndicat, manque d'outil efficace pour la réalisation de projet de grande ampleur, tel que ceux que l'on nomme de « recyclage urbain ». Les difficultés sont multiples : financement difficile, abstentionnisme et règle de majorité forte, interdiction des votes bloquées. Le tout forme un carcan paralysant qu'il paraît pourtant possible de délier suffisamment pour permettre l'émergence de projets nécessaires, sans pour autant faire sauter le verrou nécessaire à la protection des copropriétaires pris individuellement.

2. Le tiers financement, un outil adapté pour répondre à la problématique

A. Qu'est-ce que le tiers financement ?

Le concept de tiers financement a été mis en lumière par le groupe de travail « Les Financements Innovants de l'Efficacité Énergétique » [« FIEE »] du Plan Bâtiment Durable, conduit en 2013 par Inès Reinmann (alors Axcior Corporate Finance, aujourd'hui Edmond de Rothschild Corporate Finance) et Olivier Ortega (avocat associé, LPA CGR)¹⁶.

« Il consiste à proposer une offre de rénovation énergétique qui inclut le financement de l'opération et un suivi post-travaux, de telle sorte que le propriétaire n'a rien à financer car les économies d'énergies futures remboursent progressivement tout ou partie de l'investissement. »

¹² CA Paris, 23e ch., sect. B, 18 janv. 2007, n° 06/07328.

¹³ CA Versailles, 4e ch., 12 nov. 2012, n° 11/03298 : Loyers et copr. 2013, comm. n° 20, obs. G. Vigneron.

¹⁴ Cass. 3e civ., 13 nov. 2013, n° 12-25.157 : Loyers et copr. 2014, comm. n° 22, obs. G. Vigneron.

¹⁵ V. par ex. J. Laporte, « Les plans de travaux et leur financement en copropriété », AJDI 2012, 565 ; A. Lebatteux, « La réhabilitation de l'immeuble en copropriété », Actes prat. N°3, oct. 2012, dossier 22, Lexis.

¹⁶ Source : <http://www.planbatimentdurable.fr/tiers-financement-r210.html#savoir>

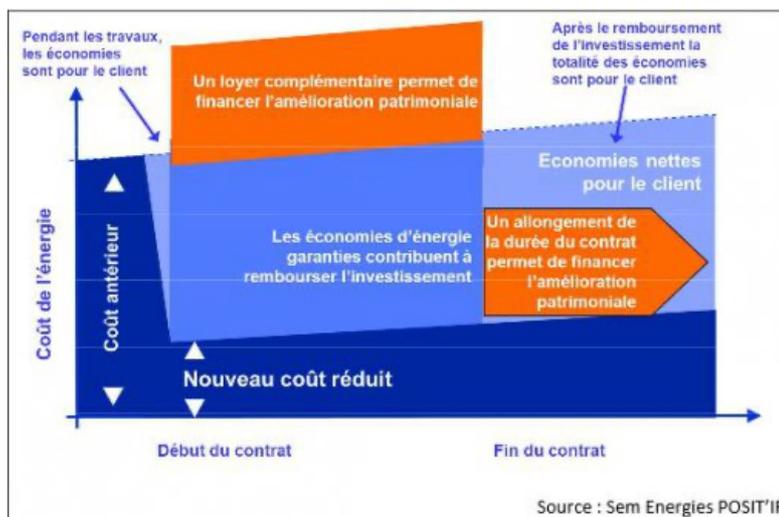


Le tiers-financement peut désigner l'accompagnement global (technique et financier), ou seulement l'accompagnement technique, selon qu'on le considère au sens large ou au sens plus strict. Il est à distinguer du tiers-investissement, qui est un cas particulier de tiers-financement dans lequel le propriétaire ne finance pas les investissements. »

Ainsi, pour ce qui concerne la rénovation énergétique des copropriétés, le tiers financement permet de lever plusieurs freins à la rénovation :

- Il assure l'investissement dans la rénovation avec un remboursement dont la durée est alignée sur le temps de retour sur investissement
- Il permet d'assurer une conception globale du projet de rénovation, ce qui permet notamment de s'assurer de la réalisation des objectifs posés par l'ANAH et qui conditionne souvent l'obtention des subventions, ainsi qu'un suivi dans le temps des investissements réalisés
- l'obligation pour les copropriétaires de reverser aux tiers financeurs un « loyer » en contrepartie de l'investissement initial évite la spéculation à la revente. En effet, il ne serait pas juste qu'une fois la rénovation réalisée, et financée sur un long terme par le recours au tiers financement, le copropriétaire revende son lot et réalise une plus-value importante, alors qu'en réalité son acquéreur restera redevable du remboursement de la rénovation énergétique. Une telle situation aboutirait à faire payer deux fois l'acquéreur.

Le mécanisme du « loyer » permettra pour limiter cet effet indésirable en rendant visible, lors de la vente, les coûts qui restent à financer. Cela permettra donc d'adapter le prix du bien en fonction du financement restant à courir.



Pour assurer une parfaite information de l'acquéreur sur les échéances restant dues, on peut s'inspirer des dispositions relatives à l'emprunt du syndicat des copropriétaires. En effet, lorsqu'un emprunt collectif est souscrit par le syndicat des copropriétaires, le copropriétaire vendeur doit rembourser les échéances restant à courir lors de la vente du lot, c'est-à-dire au moment où il réalise la plus-value liée aux travaux financés par l'emprunt collectif. Il est toutefois possible, avec l'accord de la banque, de reporter les échéances à venir sur l'acquéreur, mais celui-ci doit alors consentir expressément à ce remboursement. Il en résulte qu'il est parfaitement informé du montant des échéances restantes, et peut négocier le prix en conséquence.



B. Quel est le cadre réglementaire actuel du Tiers Financement¹⁷ ?

1. Objet de l'opération de tiers financement

Comme cela est indiqué, le mécanisme a été instauré par la loi ALUR, et définis comme l'intégration d'une offre technique, portant notamment sur la réalisation des travaux dont la finalité principale est la diminution des consommations énergétiques, à un service comprenant le financement partiel ou total de ladite offre, en contrepartie de paiements échelonnés, réguliers et limités dans le temps » (L.381-1).

a) L'offre technique (CCH : R.381-11)

L'offre technique, intégrée au service de tiers-financement, comprend un socle minimal de prestations dont :

- la conception d'un programme des travaux permettant de diminuer la consommation énergétique du logement ou du bâtiment, réalisé sur la base d'un audit énergétique,
- l'estimation des économies d'énergie associées à un programme de travaux,
- l'accompagnement du maître d'ouvrage dans la réalisation des travaux ou la délégation par le maître d'ouvrage de la réalisation de ces travaux.

b) Le financement de l'opération (CCH : R.381-12)

Le service de tiers-financement comprend au minimum la détermination du plan de financement des travaux, y compris l'identification des aides mobilisables et l'évaluation du montant restant à la charge du maître d'ouvrage, ainsi qu'une proposition de subrogation au maître d'ouvrage pour effectuer des demandes d'aides publiques et les percevoir, lorsque la réglementation attachée à ces aides le permet.

Le service peut également comprendre une offre de prêt, dans le but de faciliter le financement de tout ou partie des travaux. Cette offre peut être proposée directement par la société de tiers-financement, soit via une offre de crédit lorsqu'elle est agréée en tant qu'établissement de crédit ou société de financement, soit sous forme d'avances à titre gratuit. Lorsque cette offre émane d'un établissement de crédit ou d'une société de financement, la société de tiers-financement est agréée comme intermédiaire en opération de banque et de service de paiement (Code monétaire et financier : L.519-1 I), ou intervient exclusivement à titre gratuit.

2. Les bâtiments et travaux concernés (CCH : R.381-9)

Peuvent bénéficier d'un service de tiers-financement les logements ou immeubles d'habitation, mais, à ce stade, exclusivement pour des travaux « dont la finalité principale est la diminution des consommations énergétiques ».

Aujourd'hui, l'opération de tiers financement doit permet de réaliser des économies d'énergie dans le logement bâtiment et d'atteindre une diminution de la consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment dont le niveau a été fixé à au moins 25 % par rapport au niveau initial.

Le financement des travaux de rénovation autre que d'amélioration énergétique ne rentre donc pas dans le champ réglementaire actuel.

Les copropriétés peuvent également en bénéficier lorsqu'au moins 75 % des quotes-parts de cette copropriété correspondent à des lots affectés à l'usage d'habitation.

3. Les sociétés de tiers-financement (CCH : L.381-2)

Bien que l'article L. 381-2 du CCH soit assez large sur la définition des organismes tiers-financeurs, les textes successifs destinés à développer le tiers financement ont surtout veillé à mettre en place des sociétés

¹⁷ Cf notamment (<https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2015/le-tiers-financement/>)



publiques pour ce tiers financement, en particulier les sociétés publiques régionales de tiers financement (loi SRU du 17 août 2015 et décrets des 17 mars 2015 et 20 novembre 2015, arrêté du 8 février 2016)

Ces dispositions ont principalement pour objectif de développer le réseau d'opérateur de tiers financement dans le cadre des régions. Les deux principales illustrations sont :

- Le Service Public d'Efficacité Energétique (SPEE) mis en place par la région Picardie fin 2013
- La SEM Ile-de-France Energies (ex. Energie positif) en Ile-de-France

Finalement, on note qu'il existe très peu d'acteurs susceptibles de proposer effectivement un tiers financement, que celui-ci était un mécanisme conçu comme très prometteur en 2015.

Il faut dire que, pour protéger les copropriétaires décidant d'utiliser ce mécanisme de tiers financement, qui déroge au monopole bancaire, les sociétés de tiers financement ont été placées sous le contrôle de l'Autorité de contrôle prudentiel de résolution (APCR). Or, les conditions pour obtenir l'agrément sont relativement restrictives :

- le capital initial de la société de tiers-financement doit être au minimum de 2 millions d'euros - lorsqu'il inclut des activités de crédit, le service de tiers-financement peut également être exercé indirectement par d'autres sociétés dans le cadre de conventions établies avec des établissements de crédit ou des sociétés de financement. Dans ce cas, la société de tiers-financement doit être agréée comme intermédiaire en opérations de banque et en services de paiement ;
- les sociétés de tiers-financement ne sont pas autorisées à proposer au public des titres financiers, ni à collecter des fonds remboursables. Elles peuvent se financer par des ressources empruntées aux établissements de crédit ou sociétés de financement ou par tout autre moyen ;

Cela sera démontré (cf III), les organismes fonciers solidaires, qui sont aujourd'hui conçus essentiellement pour la construction de bâtiments nouveaux, présentent, à tous points de vue, des garanties suffisantes pour en faire des organismes de tiers financement privilégiés, moyennant certaines évolutions législatives, et une explicitation de leur objet pour l'étendre explicitement à la rénovation des bâtiments, en plus de leur création.

3. Le dépassement des limites opérationnelles et de financement par l'adaptation du mécanisme de tiers-financement porté par un organisme foncier solidaire (OFS)

Le dépassement des limites du droit de la copropriété paraît envisageable, tout en assurant la protection des copropriétaires, par l'intervention d'un tiers de confiance qui pourrait préfinancer et porter les opérations de rénovation. Il nous semble que ce tiers de confiance pourrait être un organisme de foncier solidaire dans la mesure où il s'agit d'un groupement mixte à but non lucratif justifiant de compétences fortes et d'un ancrage territorial indéniabable (A).

Cette caractéristique nous paraît idéale afin de permettre le portage des opérations grâce au mécanisme présenté en préambule du tiers-financement à l'objet modifié afin de porter les travaux d'énergie à travers un projet plus global de rénovation, de recyclage urbain (B).

A. L'adaptation de l'objet des Organismes Fonciers Solidaires afin de leur permettre de rénover des copropriétés

1. Statut et Composition des OFS

Institué par la loi ALUR du 24 mars 2014, l'OFS est un organisme sans but lucratif agréé et contrôlé par l'Etat dans la région. Ce statut non lucratif est renforcé par une présence de la collectivité dans cet outil qu'il soit constitué sous forme associative ou de société coopérative, ce qui préservera les syndicats de toute spéculation contraire à son intérêt.



L'OFS a pour objet, à ce jour, pour tout ou partie de son activité, d'acquérir et de gérer des terrains bâtis ou non bâtis en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs conformes à la politique d'aide au logement.

Cette spécialisation, non exclusive, a notamment été pensée en vue de la réalisation d'opération de mise en œuvre du bail réel solidaire qu'il peut seul déployer. Mais nous verrons que cet objet peut être précisé afin de supporter en plus, de manière explicite, et potentiellement concomitamment, le tiers-financement.

Cette activité ne serait pas tout à fait inconnue des OFS dans la mesure où elle se rapprocherait de celle visée par l'article L. 329-1 du Code de l'Urbanisme lui permettant de conduire d'autres activités liées à son statut de propriétaire foncier mais aussi porter des financements (Banque des territoires ou banques de détails) pour faciliter des rénovations ou réhabilitation de bâti existant.

Dans ce cadre, son statut non lucratif est un atout qui rassurera ceux qui bénéficieront de son action sur le long terme et son organisation structurelle forte assurera sa solvabilité en faveur de ceux auprès de qui il empruntera.

2. Les garanties financières que l'OFS peut présenter aux banques pour obtenir un financement extérieur

L'OFS est un opérateur de droit privé qui peut souscrire un prêt long terme (entre 20 à 30 ans) auprès de la Caisse des Dépôts et Consignation (CDC) ou d'une banque de détails.

Afin de garantir cet emprunt l'OFS bénéficiera, dans le cadre d'un projet de tiers-financement, de deux mécanismes de garantie devant rassurer les organismes de prêt qui le financeront :

- Garantie de la collectivité selon les dispositions de l'article L. 2252-1 et suivants du Code général de collectivités territoriales (CGCT),
- Garantie légale issue de la loi 1965.

En outre, l'OFS peut être garanti sans application des conditions strictes visées à l'article L. 2252-1 du CGCT par la collectivité lorsque qu'il réalise une opération d'acquisition (article L. 2252-2 du CGCT), avec néanmoins une pondération de la garantie selon l'origine du prêt.

L'OFS pourra apporter également la garantie d'emprunt de la collectivité à hauteur de 50 % s'il s'agit d'un prêt bancaire.

Dans le cadre des dispositions de l'article L. 2252-1 du CGCT, l'OFS est alors une personne de droit privé qui pourra être garantie par la collectivité dans des conditions encadrées et limitées par les ratios prudentiels.

Pour la partie du prêt non garanti par la collectivité, l'OFS apportera la force du collectif avec la garantie du syndicat des copropriétaires et son « super-privilege » qui lui permet d'être payé en priorité sur le prix de vente du lot de copropriété pour les charges restant dues de l'année en cours et des 2 dernières années échues car la redevance due à l'OFS sera comprise dans les charges générales de la copropriété.

Cette garantie sera en plus renforcée à partir du 1er juin 2020 puisque toutes les créances, de toute nature, du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire seront qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par ce « super-privilege » à savoir le privilege immobilier special prévu à l'article 2374 du Code civil.

3. L'actuel objet des OFS, limitation du potentiel de déploiement du rôle des OFS en matière de rénovation urbaine

La principale activité connue à ce jour pour les OFS est celle de la gestion des BRS, sachant que seul un OFS peut signer un BRS. Pour autant, l'OFS qui le prévoit dans ses statuts, peut avoir d'autres activités dans le secteur immobilier. Son objet principal est d'acquérir des terrains ou des immeubles et de les mettre à disposition à des acquéreurs au moyen de baux de longue durée, parmi lesquels le bail réel solidaire (BRS) est privilégié.



Mais, en parallèle de cette activité principale, comme visé à l'article L 329-1 du Code de l'Urbanisme, l'OFS peut aussi conduire d'autres activités liées à son statut de propriétaire foncier mais aussi porter des financements (Banque des territoires ou banques de détails) pour faciliter des rénovations ou réhabilitation de bâti existant.

Le BRS est, quant à lui, le contrat juridique, créé par une ordonnance du 20 juillet 2016, par lequel un acquéreur bénéficie de la jouissance d'un logement dans des conditions privilégiées, dans le neuf comme dans l'ancien.

Ces opérations ne permettent toutefois que très difficilement d'envisager la rénovation des copropriétés dans la mesure où elles ont été pensées pour permettre l'accession au logement dans le cadre de construction. L'opération suppose ainsi la création de logement et non leur rénovation. Il n'est en effet pas possible, sauf avec l'accord unanime des concernés, de transformer des lots en pleine propriété en lots en BRS.

C'est la raison pour laquelle l'article L. 329-1 du Code de l'urbanisme pourrait être complétée pour lever tout questionnement sur la possibilité pour un OFS d'être un tiers-financier.

Proposition 1

Créer un nouvel article L.329-2 au Code de l'urbanisme pour compléter l'objet social des organismes de foncier solidaire et leur permettre d'être un tiers-financier.

Proposition 2

Aménager le seuil des capitaux précisés à l'article R.518-73 du Code monétaire et financier pour un OFS mobilisant le tiers-financement.

4. Opportunité de la diversification des outils des OFS

L'accompagnement par les Organismes de Fonciers Solidaires (OFS), en tant que tiers de confiance, des syndicats de copropriétaires apparaît comme une priorité pour les acteurs locaux afin de contribuer au maintien de la qualité du parc privé et d'offrir une réponse à la volonté étatique de garantir la requalification du bâti existant et la transition énergétique.

L'OFS est en effet apparu ces dernières années comme un outil adapté pour répondre à ce besoin collectif de rénovation globale des copropriétés en raison principalement des difficultés rencontrées au niveau des garanties à apporter pour l'emprunt collectif souscrit au nom du syndicat des copropriétaires mais pas seulement.

L'OFS est en effet un opérateur existant, et qui présente ainsi la qualité de ne pas avoir à être créé, pouvant allier le bail réel solidaire (BRS) en cas d'extension ou de surélévation dans des conditions qui le permettent, avec celui du tiers financement. Cette combinaison d'atouts paraît alors particulièrement opportune pour mobiliser davantage tant l'outil « OFS » que l'outil « tiers-financement » que les OFS seront capables de porter.

B. L'adaptation du tiers-financement par l'ajustement de son objet

A ce jour le tiers financement est réservé aux opérations qui sont principalement à finalité d'économie d'énergie (art. L. 381-1 CCH). Il n'a pas pour objet la réduction des effets de serre ni la réalisation de travaux de rénovation, d'amélioration du bâti ou de mobilisation du foncier.

Il pourrait néanmoins s'avérer être, comme nous l'avons présenté en introduction, un très efficace outil polyvalent puisque le mécanisme sur lequel il repose est un contrat à objet-double : financement et travaux. Le projet que nous retenons s'inscrit dans cet esprit et ne vise qu'à supprimer la restriction de son champ d'application à une typologie particulière de travaux : ceux d'économie d'énergie.



En élargissant ce champ, sans porter une atteinte déraisonnable au monopole bancaire qui ne finance que peu et mal, nous l'avons vu précédemment, les syndicats de copropriétaires, il nous paraît être possible d'enfin mener à bien des opérations ambitieuses de recyclage urbain. Le mécanisme est finalement relativement simple et ne s'appuie que sur des outils existants, connus et que la plupart des acteurs de la rénovation et de la réhabilitation des copropriétés essaient de faire fonctionner au mieux.

Ce mécanisme est en plus parfaitement compatible avec ceux de l'Anah, comme le relève très justement un récent rapport du PUCA : « le tiers financement direct permet en outre de couvrir le « reste à charge » des dossiers éligibles aux aides de l'Anah [...]. Le tiers-financement direct présente aussi l'avantage de faciliter la gestion de la qualité des travaux, grâce au levier du paiement direct aux entreprises. Il présente également le gros intérêt de limiter les délais de démarrage des chantiers grâce à l'avance des aides. Le tiers-financement est donc conçu pour convenir aux ménages qui ont difficilement accès à l'offre bancaire : copropriétés, ... »¹⁸.

Cette approche nous paraît en ce sens tout à fait pertinente en dehors de la « simple » rénovation énergétique, nécessaire mais insuffisante pour assurer la pérennisation de l'habitat français.

L'approche que propose notre schéma permettra ainsi la rénovation structurelle nécessaire, l'amélioration utile et la transition écologique et sociale dont a besoin le parc des copropriétés, à travers une approche globale ainsi qu'il est nécessaire pour la rénovation énergétique comme l'a démontré le récent et très détaillé rapport¹⁹ commandé par le PUCA.

Il pourrait également s'avérer plus aisé de convaincre les copropriétaires de réaliser les travaux d'économies d'énergie au moment d'engager des travaux de structure important et financés grâce à un tiers de confiance en contrepartie de redevance ou de droits de construire ou surélever. Cette mobilisation, au profit des OFS permettra en outre d'utiliser si cela s'avère pertinent l'outil du bail réel solidaire pour faciliter l'accès à la propriété des français.

Surtout, une telle approche globale permettra d'appréhender l'ensemble des besoins des immeubles en copropriété. Or c'est spécifiquement ce type d'outil qui manque et qui a été identifié comme manquant en droit de la copropriété²⁰.

Cette approche globale permettra également de réaliser les objectifs de lutte contre le réchauffement climatique en raison des dispositifs dits des travaux embarqués. En effet, depuis la loi du 17 août 2015 et la réécriture de l'article L. 111-10 du Code de la construction et de l'habitation, les syndicats ont l'obligation, à condition que cela soit techniquement, juridiquement et économique possible, de réaliser les travaux d'amélioration énergétique, par l'isolation des bâtiments à l'occasion des travaux de ravalement ou de réfection de toiture.

Les décrets n° 2016-711 du 30 mai 2016 et n° 2017-919 du 9 mai 2017 ont précisé la portée de cette mesure. Le choix de la mise en œuvre des travaux par un tiers, à l'occasion d'un projet global de financement, d'études, de supervision et de réalisation des travaux garantira également le respect de ces normes relatives aux travaux embarqués. Si les syndicats passent, malheureusement, souvent outre cette réglementation un tiers porteur ne pourra se le permettre afin de ne pas engager sa responsabilité à l'égard du syndicat et voir déclarer nul le contrat proposé. Le recours au tiers est ainsi un gage de réalisation de l'amélioration énergétique des immeubles qui sera embarquée par la réalisation des travaux de structure et d'amélioration de l'habitat.

¹⁸ PUCA, Innover dans la rénovation énergétique, janv. 2020, p. 16, www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/rapport_esco_web.pdf.

¹⁹ Rapport final pour la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature, PUCA, « La copropriété, vers une transition juridique ? », déc. 2019, not. p. 220 et s. et p. 231 (http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/rapport_final_coproprietes.pdf).

²⁰ V. en ce sens, PUCA, précit., p. 34 : « Cela étant, les mérites des approches globales des rénovations qui sont promues non pas seulement par les sociétés de tiers-financement, mais aussi par de nombreuses collectivités, sont reconnus par de plus en plus d'acteurs financiers qui doivent se préoccuper du risque de dévalorisation de leurs financements immobiliers face au changement climatique ».



En outre, au-delà des travaux embarqués, les OFS manifesteront certainement une attention particulière au respect des dispositions nouvelles de l'article L. 241-9 du Code de l'énergie relatives à l'individualisation des consommations de chauffage dans la mesure où cette individualisation permettra d'encourager et récompenser un comportement individuel vertueux et par la même occasion de faciliter la gestion des syndicats et des bailleurs, qui composent parfois leurs organismes.

Ce système permettra également de régler le problème de l'inéligibilité à l'emprunt-copropriété de certains copropriétaires en raison de leurs dettes passées, le risque du financement étant transféré sur un tiers de confiance agréé : l'OFS. Il permet aussi de résoudre le problème de la durée brève de l'emprunt-copropriété car contrairement à celui-ci, le tiers financement propose un terme long, comme le note l'ANAH, « en cohérence avec la durée d'amortissement des travaux »²¹.

Certaines expériences de l'ANAH ont d'ailleurs montré tout l'intérêt du recours à des financeurs institutionnelles permettant l'échelonnement dans le temps des risques et offrant un accompagnement sécurisant pour les syndicats²².

C'est ainsi qu'il nous paraît que le dispositif du tiers-financement porté par des organismes fonciers solidaires à l'objet élargi permettra ce que nous avons appelé « l'éco-modernisation » des immeubles et plus particulièrement des immeubles placés sous le statut de la copropriété de la Loi du 10 juillet 1965.

Proposition 3

Insérer un nouvel alinéa à l'article L381-1 du Code de la construction et de l'habitation pour étendre le mécanisme du tiers financement à la réalisation de travaux autres que d'énergie uniquement lorsque le mécanisme est porté par un OFS

Par ce dispositif s'inscrivant parfaitement dans la politique de recyclage urbain il sera possible, grâce à l'appui des organismes d'habitat social et des collectivités territoriales, acteurs indispensables de la lutte contre le mal logement, de rénover le million de logements mal isolés en copropriété et de mobiliser les droits de construire des syndicats afin de résorber le déficit de logement par la création de nouveaux lots pouvant être mis sur le marché, notamment grâce au contrat de bail réel solidaire.

²¹ V. ANAH, Rénovation énergétique des copropriétés : financement du reste-à-charge et préfinancement des aides, p. 13 [https://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les_guides_methologiques/anah_doc_express_hm_copro_def-1.pdf].

²² V. ANAH, Plan initiative copropriétés, des dispositifs pour accompagner les interventions locales, sept. 2019, not. p. 123 [https://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les_guides_methologiques/Recueil-outils-plan-Initiative-Coproprietes_WEB.pdf].



4. LES NÉCESSAIRES MODIFICATIONS DE LA LOI DU 10 juillet 1965 ET DE SON DECRET D'APPLICATION

Pour rendre opérationnel le tiers financement des opérations de rénovation énergétique en copropriété, il est également nécessaire d'adapter le statut de la copropriété, afin de lever les obstacles qui ont été pointés en [1].

Proposition 4

Adapter les modes de décisions de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires à la création d'un « contrat global de rénovation ».

a. Introduction du tiers financement comme un mode de financement des travaux alternatif à l'emprunt

Immédiatement après les articles 26 – 4 et suivants (actuels) de la loi du 10 juillet 1965, relatifs à l'emprunt, il faudrait introduire plusieurs articles relatifs à la souscription de contrat de tiers financement. En effet, bien que le contrat de tiers-financement soit un contrat global de prestation de service celui-ci comporte un volet de financement. Ce volet s'analyse comme un prêt « collectif » et doit être traité comme tel pour ce volet. Il convient également de valider la souscription de ce contrat « global » alors que la logique de la mise en concurrence et de l'indépendance des résolutions pousse normalement à une individualisation des votes de travaux.

Les dispositions proposées sont largement inspirées, pour cette partie, des dispositions déjà existantes relatives à l'emprunt.

Ces articles devraient former un ensemble cohérent, et ont donc vocation à intégrer une section unique dans le futur code de la copropriété. Il est renvoyé à l'annexe 1 pour le détail des propositions

Article 26-9 : introduction de la faculté, pour l'assemblée générale des copropriétaires, de décider du recours au tiers financement à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires.

Cet article consacre la faculté, pour le Syndicat, de recourir au tiers financement, car à défaut de disposition expresse, la question de la comptabilité d'un tel recours avec l'objet du Syndicat pourrait se poser, bien que l'objet du Syndicat ait été explicitement étendu, par l'Ordonnance du 30 octobre 2020, à l'amélioration de l'immeuble (article 14 de la loi du 10 juillet 1965). À ce stade, la souscription du contrat de tiers financement n'est envisagée qu'auprès d'un organisme foncier solidaire, en raison des garanties que présente celui-ci, telles qu'elles ont été exposées plus haut.

Contrairement à la souscription d'un emprunt, il n'est pas proposé de soumettre la décision de souscrire un contrat de tiers financement « à la même majorité que celle qui aurait été nécessaire pour décider des travaux ». En effet, le principe du contrat de tiers financement est qu'il doit s'agir d'un contrat global, susceptible de couvrir plusieurs types de travaux relevant de majorités différentes. Il est proposé de recourir à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires, qui correspond à la majorité requise pour les travaux d'amélioration.

Ce vote doit être soumis à tous les copropriétaires (comme des travaux d'amélioration), car il n'est pas possible de le soumettre à seulement certains copropriétaires, compte tenu de son caractère global.

Par ailleurs, il est renvoyé, pour la définition du contrat, aux dispositions à l'article L 381-1 du CCH.

Enfin, le champ d'application du contrat de tiers financement est précisé : dans la mesure où le Syndicat deviendra débiteur des sommes dues, la rénovation ne peut pas porter exclusivement sur des parties privatives, sauf si ces travaux peuvent être qualifiés « d'intérêt collectif », notamment parce qu'ils améliorent la performance énergétique du Bâtiment (par exemple, double vitrage). Toutefois, le caractère « global » du contrat exclut à notre avis une spécialisation des votes.



Article 26-10 : modalités de vote du contrat de tiers financement

Comme cela a été exposé, le contrat de tiers financement est doublement dérogatoire aux règles habituelles de vote en assemblée générale :

- il s'agit d'un contrat global comportant à la fois un volet travaux et un volet financement, alors qu'en principe chaque type de travaux devrait faire l'objet d'une résolution séparée, ainsi que le vote du mode de financement,
- le contrat de tiers financement aboutit à contourner l'obligation de mise en concurrence, puisque les futurs prestataires de la rénovation ne sont pas mis en concurrence au fur et à mesure, avant d'être présentés à l'assemblée générale. Cette mise en concurrence sera réalisée par le tiers financeur, dans son intérêt propre et, s'agissant d'un opérateur de droit public, conformément au code des marchés publics qui offre des garanties similaires, voire plus élevées, que la mise en concurrence dans le cas d'une copropriété.

Cette double dérogation doit faire l'objet d'une disposition légale, pour éviter un recours sur la régularité de la décision.

Cependant, afin d'offrir un minimum de garantie aux copropriétaires avant qu'ils ne s'engagent dans ce contrat de très long terme, il est proposé de conditionner la souscription d'un contrat de tiers financement à l'établissement préalable d'un diagnostic global. En effet, ce diagnostic global permettra aux copropriétaires de connaître les travaux de rénovation réellement nécessaires ou utiles, ainsi que le coût global de ces travaux.

Il est également imposé au syndic de solliciter plusieurs tiers financeurs, bien qu'il n'est pas certain qui reçoive plusieurs offres. Toutefois, dans le cas d'un appel d'offres infructueux, au regard de la jurisprudence actuelle de la Cour de cassation, l'inscription à l'ordre du jour d'un seul contrat serait suffisante.

L'avis préalable du conseil syndical est requis.

Les formalités imposées au syndic pour la souscription du contrat de tiers financement sont les mêmes que celles déjà prévues pour la souscription d'un contrat de performance énergétique (article 24 – 4 de la loi du 10 juillet 1965), contrat qui est une forme de tiers financement.

Enfin, il est prévu que le contrat de tiers financement ne peut être souscrit par le syndic qu'au vu d'une résolution d'assemblée générale devenue définitive, c'est-à-dire en l'absence de recours dans le délai de deux mois de la notification du procès-verbal. En effet, l'importance des travaux à engager ne permet pas d'envisager de façon réaliste l'exécution de la délibération si un recours est pendant. De plus, pendant ce délai de deux mois, un copropriétaire peut se manifester pour solliciter le paiement comptant, ce qui modifierait les bases de répartition (cf. infra).

Article 26-11- Modalités de remboursement des sommes financées

Il est précisé que le remboursement des sommes financées (et des coûts annexes) ne pèse que sur les copropriétaires qui bénéficient de ce tiers financement, car le financement peut porter sur des parties communes spéciales, ou sur des éléments d'équipement pour lesquels certains copropriétaires n'ont pas à participer.

Or, le recours à un contrat de tiers financement ne doit pas être une façon de contourner les dispositions relatives à la répartition des charges telles qu'elles résultent de l'article 10 : seuls les copropriétaires ayant des droits dans les parties communes spéciales doivent participer à la rénovation de celle-ci, et la répartition des rénovations des éléments d'équipement doit se faire en fonction du critère de l'utilité.

Comptablement, cela peut rendre la gestion du tiers financement relativement complexe, car le montant dû au titre du tiers financement par chaque copropriétaire sera différent, et, au sein même de sa quote-part globale, il faudra établir des distinctions selon les travaux envisagés. Ainsi, on arrive à un mode de gestion relativement similaire à celui du fonds de travaux.



De même, et comme pour un emprunt collectif, un copropriétaire doit pouvoir payer comptant et éviter les frais liés au financement. Cette option lui est donc ouverte, à la condition qu'il l'exerce par une notification intervenant dans le délai de recours, soit dans les deux mois de la notification du procès-verbal (avant que le syndic ne signe le contrat de tiers financement)

Les remboursements sont dus par le Syndicat au tiers financeur : ils constituent une dette du Syndicat, que celui-ci répercute sur les copropriétaires (comme pour les emprunts collectifs du Syndicat).

Pour les copropriétaires, les remboursements dus constituent donc des charges de copropriété, ce qui permet de bénéficier, en cas de défaillance du copropriétaire, des privilèges dont jouit le Syndicat des copropriétaires pour le recouvrement : privilège légal de l'article 19-1 avec faculté d'opposition du syndic lors de la vente du lot, hypothèque légale, procédure de recouvrement accélérée (article 19-2).

Toutefois, il a été observé, avec les emprunts collectifs, que les syndics de copropriété avaient du mal à gérer la comptabilité de l'emprunt. C'est pourquoi il a été introduit une disposition, reproduite ici, permettant au syndic de « *déléguer au tiers-financeur la faculté de prélever les sommes dues au titre du paiement des redevances et du paiement des accessoires directement sur les comptes bancaires des copropriétaires bénéficiaires, ainsi qu'à mettre en œuvre les voies de recouvrement en cas d'impayé* ».

S'agissant d'une délégation, le tiers financeur bénéficie des mêmes privilèges que le Syndicat.

Article 26-12 : Mécanisme de déchéance du terme

Le mécanisme prévu ici est strictement l'équivalent de celui qui existe en matière d'emprunt collectif : en cas de vente du lot, le solde de la somme à rembourser devient immédiatement exigible, sauf accord du tiers financeur pour conclure un nouveau contrat avec le copropriétaire acquéreur.

Ce mécanisme de déchéance du terme est logique, dans la mesure où, lors de la vente du lot, le copropriétaire est susceptible de réaliser une plus-value importante du fait de travaux de rénovation réalisés par le tiers financeur, mais qui ne sont pas encore complètement remboursés. Il n'est donc pas question de transférer de plein droit l'obligation de rembourser le tiers financeur sur la tête de l'acquéreur, car sinon celui-ci risque de payer deux fois (une fois au titre de la plus-value, et une fois au titre du solde du tiers financement).

Du fait de la déchéance du terme, le vendeur a le choix entre le remboursement immédiat du tiers financeur sur le prix de vente (ce qui libère l'acquéreur), ou l'entrée dans une négociation avec l'acquéreur pour une reprise de la dette, ce qui induira nécessairement une baisse du prix de vente. L'information du copropriétaire acquéreur sera assurée par l'état daté.

De plus, le syndicat des copropriétaires bénéficiant d'un privilège sur toutes les charges exigibles à la date de la vente du lot, et pouvant faire opposition sur le prix de vente, la vente du lot est un moment privilégié pour obtenir le règlement des sommes dues.

Article 26-13 : obligation, pour le Syndicat, de souscrire un cautionnement solidaire en cas de défaillance d'un copropriétaire

Cette disposition est la disposition symétrique de celle qui existe en matière d'emprunts collectifs du syndicat des copropriétaires. En l'absence de cautionnement par un tiers extérieur, si l'un des copropriétaires cesse de verser les remboursements dus, les autres copropriétaires se trouveront mécaniquement engagés, puisque le remboursement du montant global du tiers financement pèse sur le syndicat des copropriétaires.

Dans une telle hypothèse, le syndic sera appelé à réaliser des appels de fonds de solidarité afin de faire face aux échéances du tiers financement. Pour éviter cela, il a été prévu pour les emprunts collectifs l'obligation, pour le syndicat des copropriétaires, de souscrire un cautionnement solidaire visant à pallier la défaillance d'un copropriétaire.



L'inconvénient de ce système est naturellement de renchérir le coût du tiers financement, mais il ne paraît pas équitable qu'un copropriétaire qui aurait décidé de payer comptant se trouve redevable d'une quote-part d'un copropriétaire mauvais payeur qui aurait eu recours au tiers financement.

Article 26-14 : Articulation du tiers financement et de la vente d'une partie commune (ou des droits de construire du Syndicat)

Le cadre optimal de réalisation du contrat de tiers financement est celui où le syndicat des copropriétaires, disposant d'une parcelle de terrain disponible ou de droits de construire résiduels (par exemple dans le cadre d'une surélévation) est susceptible de vendre ses droits au tiers financeur afin d'acquitter une partie du prix des travaux. Dans ce cas, les remboursements individuels des copropriétaires seront diminués du montant du prix issu de la vente de ces parties communes ou droits accessoires aux parties communes.

Du côté du tiers financeur, s'il s'agit d'un OFS, cette acquisition du foncier ou de droits de construire permet la réalisation notamment de logements sociaux, parfaitement intégrés dans le cadre d'une copropriété « classique » préexistante, ce qui répond aux objectifs de mixité sociale.

Toutefois, la vente de foncier ou le droit de construire par le syndicat des copropriétaires pose des difficultés quant aux modalités de la compensation. En particulier, si seuls certains copropriétaires bénéficient de travaux de rénovation, les autres copropriétaires doivent conserver leurs droits sur l'intégralité de leur quote-part sur le prix. Cet article a pour objet de tenter de régler ces différentes hypothèses.

Contrairement à la décision de recourir au tiers financement, la décision de procéder à une cession de droit réel est laissée à la majorité habituellement applicable (article 26 il s'agit de la cession d'une partie du terrain, article 25 s'il s'agit de céder le droit de surélever en zone soumise au droit de préemption urbain), et doit faire l'objet d'une résolution distincte. En effet, la décision de cession a nécessairement pour effet un appauvrissement du syndicat des copropriétaires, ce qui justifie une majorité renforcée.

b. Modifications du décret du 17 mars 1967

Il s'agit d'une simple adaptation du décret au mécanisme prévu, par des modifications ponctuelles.

Article 5 : Obligation de mentionner le solde des sommes exigibles au titre du contrat de tiers financement dans l'état daté (la mention est ajoutée immédiatement après l'article 26-4 lequel vise les sommes restant dues au titre de l'emprunt collectif souscrit par le syndicat des copropriétaires)

Article 11 : précisions sur les documents qui doivent être joints à la convocation pour statuer sur un contrat de tiers financement

Article 38 : Modalités du constat de la défaillance d'un copropriétaire permettant la mise en œuvre de la caution (ajout de référence du tiers financement sur l'article existant qui visait déjà le remboursement de l'emprunt)

A l'issue de cette étude, il nous semble possible de conclure simplement que le contrat de tiers-financement proposé par un organisme foncier solidaire est un dispositif d'avenir indispensable.