

**Meilleure Copro**

7 novembre 2017

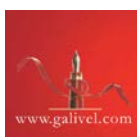
Avis d'expert**Avant la rénovation énergétique, sécurisons l'entretien des copropriétés !  
Pour un fonds d'Etat de 1 Mds d'€ dédié aux charges impayées***Par Edouard-Jean Clouet, cofondateur de MeilleureCopro*

*Sur le ring, deux parties prêtes à se battre. D'un côté, les Pouvoirs Publics qui accumulent les contraintes réglementaires dans un but de sécurisation ou de lutte contre le réchauffement climatique ; de l'autre, les copropriétaires qui n'arrivent même plus à payer leurs charges courantes... La priorité ? Créer un fonds de garantie public pour sécuriser le paiement des charges courantes, préalable essentiel à l'investissement lié à la rénovation énergétique.*

Bien sûr, personne n'est contre l'idée d'améliorer la sécurité ou de mettre en place des solutions pour réduire la consommation d'énergie ou les émissions de gaz à effet de serre qui réchauffent la planète. Dans un monde idéal, tout serait fait en temps et en heure. Oui, mais voilà. Ces dernières années ont été difficiles pour les copropriétaires qui ont vu s'ajouter aux charges courantes des charges exceptionnelles conséquentes, liées à une réglementation toujours plus imaginative : mise aux normes des ascenseurs, remplacement des canalisations en plomb, répartiteurs de chaleur obligatoires... Aujourd'hui, 100 902 copropriétés n'arrivent plus à faire face, selon l'ANAH.

**Une explosion des impayés...**

La réalité est que l'augmentation des charges de copropriété a été trois fois supérieure à celle de l'inflation, et donc à celle des salaires, depuis l'an 2000 ; les charges représentent désormais 40 milliards d'euros/an selon la FSCC\*. Ce décrochage exceptionnel explique des taux d'impayés pouvant dépasser 25 % du budget sur certains immeubles avec, par exemple, plus de 40 % de copropriétés en difficulté en Seine-Saint-Denis, d'après l'ANAH ! En 10 ans, le nombre de procès à l'encontre de copropriétaires « mauvais payeurs » a explosé de 38 % selon le Ministère de la Justice.



Contact Presse

**Galivel & Associés - Carol Galivel - 01 41 05 02 02**21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

### ... qui engendre une dégradation du bâti

Premiers impactés par ces impayés : l'entretien et la rénovation de l'habitat. Dans ces copropriétés fragiles, les appels de charges pour travaux honorés par les copropriétaires « bons payeurs » sont finalement utilisés pour compenser l'absence de paiement des charges courantes par les « mauvais payeurs ». Les travaux d'entretien et de rénovation ne pouvant être faits, les bâtiments se dégradent et les appartements perdent de leur valeur.

Certes, la loi prévoit que les syndicats peuvent forcer les copropriétaires « mauvais payeurs » à vendre leur bien afin de récupérer les charges impayées. Mais on le sait : pas facile avant plusieurs années de procédure... Et de plus, ces « mauvais payeurs » sont parfois les premières victimes, n'ayant tout simplement pas les moyens financiers de faire face. Dans ces conditions, le fonds travaux imposé par la loi ALUR n'y changera rien, les copropriétaires en défaut de paiement ne l'abondant pas plus que les charges courantes...

### La solution : créer un fonds de garantie pour les charges courantes...

Un fonds de garantie d'Etat sur les charges impayées résoudrait plusieurs problèmes à la fois :

- en payant immédiatement les appels de charges à la place du "mauvais payeur", la copropriété bénéficierait d'une trésorerie normale pour financer l'entretien et les travaux de rénovation ;
- en prenant une garantie sur le bien du "mauvais payeur", le fonds de garantie lui laisserait un certain temps pour s'organiser et rembourser sa dette, dans une logique d'accompagnement social ;
- en cas d'incapacité du copropriétaire *in fine* à rembourser sa dette, le produit de la vente rembourserait les sommes avancées par le fonds, avec un impact nul pour la dette de l'Etat.

Avec ce mécanisme, un milliard d'euros seraient, de manière certaine, réinjectés dans l'économie réelle du bâtiment par les syndicats et leurs clients, avec la possibilité de réallouer tout ou partie des 147 millions d'euros subventionnés par l'ANAH chaque année pour la rénovation des copropriétés. C'est enfin autant de liquidités qui viendraient renforcer la trésorerie des PME du BTP, souffrant des retards de paiement des copropriétés.

\* FSCC : Fédération des Syndicats Coopératifs de Copropriété

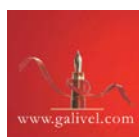
#### A propos de MeilleureCopro

Lancée en 2016 par Edouard-Jean Clouet, MeilleureCopro est une société innovante accompagnant les copropriétaires et leurs syndicats pour réduire les charges de copropriétés, à qualité de services comparable. MeilleureCopro expertise les dépenses courantes d'immeuble, établit un plan de baisse des charges et accompagne le syndic pour sa mise en place. La société se rémunère via un pourcentage des économies réalisées. Particulièrement novatrice, la plateforme a lancé le premier comparateur en ligne (gratuit) permettant de confronter en 2 minutes ses charges de copropriété à celles d'immeubles comparables. Soutenue par l'incubateur d'HEC Paris et par la BPI, MeilleureCopro est également Lauréate du Réseau Entreprendre 94 et fait partie de la première vague de startups à rejoindre la Station F, le plus grand campus de startups au monde créé par Xavier Niel.

MeilleureCopro s'adresse aux copropriétaires particuliers et à leurs conseils syndicaux, mais également aux syndicats et aux administrateurs de biens via une offre BtoB.

Retrouver en ligne

- Toutes les informations sur [MeilleureCopro](http://www.meilleurecopro.com)



Contact Presse

**Galivel & Associés - Carol Galivel - 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) - <http://www.galivel.com>