

1 Préambule : Positionnement COPRO+

COPRO+, société de conseil indépendante, accompagne les acteurs de la copropriété pour en améliorer la gestion et la gouvernance. Elle conduit des actions de recherche pour faire évoluer son cadre réglementaire et développe des outils de COPROTIQUE® afin de pallier les carences de l'informatique syndic (dont contrôle de gestion).

2 Contexte général

2.1 Les constats

La santé financière d'une copropriété est directement liée à la capacité des copropriétaires à honorer leurs quotes-parts de charges. La défaillance des uns entraîne rapidement la défaillance de la collectivité qui n'est plus en mesure de faire face à ses dépenses de charges courantes et travaux. La copropriété entre ainsi dans le cycle de dégradation bien décrite dans le rapport Braye, publié en 2012. La personne publique est alors obligée d'intervenir dans cette sphère privée, pour ne pas laisser l'entité évoluer vers la carence, avec des conséquences encore plus néfastes.

2.2 Définitions

Impayé : Les appels de provisions (ADP) de charges courantes sont très généralement exigibles au 1^{er} jour de chaque trimestre (1/4 du budget annuel), tandis que le calendrier des appels travaux est fixé par l'AG décisionnaire. Tout copropriétaire qui ne respecte pas l'une de ces échéances se trouve en situation d'impayé.

Défaillant : Un copropriétaire est considéré comme défaillant s'il a un retard de règlement de plus d'un trimestre.

Taux d'impayés : Calculé en fin d'exercice au niveau syndicat, le taux d'impayés est le ratio entre le montant global des créances copropriétaires divisé par le total des appels des ADP de l'exercice.

Seuil d'alerte : Le niveau d'impayés à partir duquel le syndic doit alerter et saisir le tribunal pour la nomination d'un mandataire ad hoc est de 25% pour les copropriétés de moins de 200 lots et de 15% pour les autres.

2.3 Le besoin

Les objectifs de tous les programmes, publics ou privés, d'accompagnement des copropriétés, sont d'identifier les désordres existants (juridiques, techniques, organisationnels, financiers, sociaux), de les réparer puis d'organiser le syndicat de manière à lui assurer un **fonctionnement autonome et durable**.

L'atteinte de ce dernier objectif nécessite la réunion de 4 facteurs complémentaires :

- La mise en place d'une structure juridique conforme à la législation et aux besoins contextuels.
- L'assainissement de la gestion et donc du « train de vie » de l'entité collective
- L'organisation d'une gouvernance opérationnelle : syndic, conseil syndical, communication copropriétaires
- **La maîtrise des impayés.**

Force est de constater que ce dernier impératif est le plus difficile à gérer et à pérenniser. On constate ainsi sur le terrain la succession des programmes d'accompagnement public sans endiguer le phénomène, induisant inexorablement de nouveaux désordres et de nouvelles injections d'argent public.

3 Caractérisation des impayés

3.1 Indicateurs individuels

Pour caractériser l'impayé d'un copropriétaire, nous prenons en compte :

- Le **retard** : Il permet d'apprécier l'importance relative d'un impayé par rapport à la consistance du bien. Il est exprimé en « **trimestres de retard** » correspondant au montant de l'impayé divisé par le montant d'un appel trimestriel de charges courantes.
- Le **statut** : La situation du copropriétaire : occupant, bailleur privé, bailleur institutionnel multipropriétaire ou vendeur, va orienter les trajectoires de traitement du dossier.

3.2 Indicateurs collectifs

Outre le taux d'impayé légal plusieurs indicateurs éclairent sur la situation collective du syndicat :

- **Le taux de recouvrement** : sommes encaissées / sommes appelées dans l'exercice, permet d'apprécier la tendance et l'effet des mesures de recouvrement. Il est favorable s'il est > 100 % mais inquiétant si < 90%.
- **Le taux de défaillance** : nombre de défaillants / nombre de copropriétaires exprime la répartition des créances. Plus il est important plus la maîtrise des impayés sera délicate.

4 Caractérisation du recouvrement

4.1 La procédure en cascade

Le recouvrement des appels de provisions est une prérogative exclusive du syndic qui ne peut l'externaliser.

La séquence classique de recouvrement par le syndic comprend une phase automatique, via logiciel, de relance et mise en demeure (LR/AR), suivie éventuellement d'une phase amiable de négociation (mise en place échancier).

L'échec de la phase amiable déclenche ensuite le passage au contentieux avec l'intervention de prestataires (avocats, huissiers), pour lancer une procédure de justice. En désespoir de cause, la saisie et la vente forcée du bien seront engagées afin de récupérer tout ou partie des créances du SDC. Pendant ce process, la dette enfle et aggrave la trésorerie du syndicat.

4.2 Les évènements

Ce parcours est jalonné d'évènements marquant les étapes de la procédure :

1. L'**appel de provisions (ADP)** point de départ de l'exigibilité de la créance.
2. La **mise en demeure** syndic (**MEDS**) (1 ou 2 ?) intervenant dans les trois mois après l'émission de l'ADP.
3. L'**échancier amiable (ECH)** qui suspend la procédure, le temps de sa bonne exécution.
4. La **remise du dossier à l'avocat ou huissier (REMA ou REMH)**, par le syndic,
5. L'**assignation (ASS)** délivrée par un huissier au défaillant
6. La **décision du TJ** (Tribunal Judiciaire depuis 1/1/2020) délivrant un **titre exécutoire (TIT)**
7. L'**exécution forcée** des jugements (**EXE**) par un huissier pouvant engager une saisie mobilière
8. Le **surendettement (SUR)**. La commission peut suspendre l'exécution et imposer un **plan de redressement**.
9. La **saisie immobilière (SAI)** du bien en vue de la vente
10. La **vente** du bien (**VTE**)
11. L'**état de collocation (COL)** : distribution du prix dont part restituée au SDC

Nota : ce jalonnement reste un modèle générique un peu théorique et des variantes sont applicables selon le contexte sur certains dossiers, par exemple : sommation d'huissier, prise d'hypothèque, convention amiable, procédures de référé si dettes non contestées, ...

4.3 Indicateurs temporels

La séquence présentée ci-dessus met en évidence des transferts successifs de responsabilité entre les acteurs, dont le suivi calendaire permet d'apprécier l'efficacité des démarches de chacun d'eux. Nous pourrions ainsi considérer :

- **Le temps du syndic**, avec la mesure des intervalles temporels 1-2, 1-3 et 1-4
- **Le temps de l'avocat** (et/ou de l'huissier) avec la mesure de l'intervalle temporel 4-5
- **Le temps de la justice** avec la mesure de l'intervalle temporel 5-6
- **Le temps de l'huissier** avec la mesure des intervalles temporels 6-7, 6-9, 6-10, 6-11

Le temps de la justice n'est pas réellement maîtrisable par les autres acteurs et l'on constate notamment d'importantes variations selon les juridictions. En revanche la mesure de la réactivité des autres acteurs peut exercer, sur leurs services, une forme de pression de nature à améliorer leur efficacité.

4.4 Indicateurs d'efficacité

En complément de la mesure des délais de réaction, nous suivons également le **taux d'efficacité**, mesure de l'impact des évènements sur l'évolution du montant de la créance copropriétaire, par exemple à 30, 60 ou 90 jours après la date de l'évènement.

4.5 Indicateurs d'efficience

Le coût des procédures de recouvrement augmentent avec leur durée. Les frais de syndic et des autres intervenants sont facturés au SDC puis imputés au défaillant et viennent donc s'ajouter au montant des créances, recouvrables ou non. Un complément d'éclairage sera apporté par la mesure du **taux d'efficience**, calculé comme le ratio du cumul des frais engagés rapporté au montant des créances recouvrées.

5 Méthodologie COPRO+

5.1 Principe

Dans toutes les missions d'accompagnement de copropriétés (dispositifs privés ou missions engagées par les collectivités dans le cadre d'OPAH, PDS ou ORCOD) conduites par COPRO+, la méthodologie déployée consiste dans un premier temps à **caractériser les impayés** à partir de la comptabilité syndic, puis à mettre en place des **commissions impayés** auxquelles participent les services du syndic et une délégation du conseil syndical. Les éléments de caractérisation et les résultats de la commission sont alors enregistrés dans une base de données pour assurer un suivi des créances, des actions et des résultats.

5.2 Caractérisation

Les données de caractérisation sont essentiellement extraites du grand livre de compatibilité du syndic dans lequel sont enregistrées toutes les écritures relatives aux mouvements sur les comptes copropriétaires : ADP (budgets et travaux), règlements, factures imputées, avec leurs dates d'effet. Toutes les opérations sont ainsi directement traçables et permettent des analyses qualitatives fiables.

5.3 Commission impayés

La commission impayés est régulièrement convoquée, si possible dans la première quinzaine de chaque trimestre (ou à défaut dans le premier mois) pour analyser l'évolution de la situation sur la base de la situation comptable (caractérisation) au dernier jour du trimestre précédent.

Elle est préparée par l'édition d'un état résumant la situation et les prescriptions d'actions suggérées aux différents acteurs pour le trimestre précédent.

Lors de l'examen des dossiers, les actions réalisées et les évènements survenus, sont indiqués par le syndic. Ils sont enregistrés et comparés aux prévisions du trimestre antérieur.

Le conseil syndical est invité à donner son avis (s'il en a un), sur le contexte individuel : statut du propriétaire (PO ou PB, logement vacant ou occupé, accidents de la vie connus, ..) et sur sa capacité (et celle du syndic) à intervenir éventuellement en approche amiable.

Le plan d'action individualisé du prochain trimestre est ainsi actualisé et consigné.

La précision et la bonne codification des informations recueillies est la garantie de la qualité de la procédure et des statistiques ultérieures.

6 Instrumentation COPRO+ SIR

6.1 Le besoin

A notre connaissance, aucun logiciel de syndic ne répond aux exigences d'un suivi correct du recouvrement. De manière générale, l'action du syndic se limite à engager les procédures de recouvrement légales, sans assurer un réel suivi. Par exemple la procédure de passage du mode amiable au mode contentieux (souvent dans un autre service que celui du gestionnaire) est assez floue et aucun référentiel métier ne codifie les étapes de la procédure. Par ailleurs l'étape de « transfert du dossier à l'avocat » apparaît pour beaucoup comme un aboutissement de leur responsabilité, le syndic assurant mal ensuite, sans pression externe, le suivi d'avancement du dossier.

COPRO+ a donc compris la nécessité de développer une instrumentation spécifique pour couvrir cette lacune et répondre aux besoins à travers la mise en place de l'outil **SIR**.

6.2 Spécifications de SIR

L'outil a plusieurs objectifs complémentaires :

1. Suivre les impayés au niveau trimestre et fournir des statistiques générales sur leur évolution
2. Préparer les réunions trimestrielles de suivi du recouvrement comme aide à la décision
3. Préparer le rapport de situation établi post-réunion trimestrielle.

SIR est une application reposant sur la gestion d'une base de données de type SQL, conçue autour d'un référentiel de données DICOPRO® (en l'absence de référentiel métier du domaine copropriété ou de la profession de syndic).

Les données sont alimentées par la reprise du grand livre de comptabilité syndic au dernier jour de trimestre et par l'enregistrement, à partir d'un tableau Excel, des actions, évènements et décisions, codifiées et datées, issues des commissions trimestrielles impayés.

Cet ensemble de données cohérentes et traçables permet toutes formes d'études, de suivis d'indicateurs et de statistiques à la demande. Leur pertinence est directement liée à la qualité du mode d'enregistrement des données syndic et commissions.

Remarques : Cette base de données ne se substitue pas à la comptabilité syndic et ne conserve que les dossiers faisant l'objet d'un suivi. Le SIR s'aligne sur les éléments fournis par le syndic. Si une même personne détient plusieurs comptes, l'analyse et le suivi sont toutefois regroupés au niveau du copropriétaire.

6.3 Particularité de l'alimentation des données SIR

Comme évoqué ci-dessus la gestion des données syndic ne s'appuie pas sur un référentiel métier. Chaque progiciel a ses propres formats de données. La diversité est aggravée par des pratiques spécifiques de chaque syndic quant aux modalités d'enregistrement des écritures comptables, autour d'un plan comptable incomplet et très permissif.

La première difficulté est d'obtenir une transmission des opérations du grand livre comptable sous forme numérique propre, le traitement OCR (Reconnaissance Optique des Caractères) n'étant pas suffisamment fiable.

La deuxième difficulté est d'interpréter les formats d'écritures spécifiques de chaque syndic pour identifier les opérations relatives aux ADP et au recouvrement, les extraire et les traduire dans un format compatible avec notre référentiel DICOPRO®, avant de les injecter dans la base. C'est la fonction des modules ETL (Extract Transform Load) développés spécifiquement pour chaque contexte.

6.4 Cas particulier version SIR Grigny 2

La copropriété Grigny 2 en Essonne regroupe 5 000 logements. Elle est organisée en un syndicat principal et 27 syndicats secondaires administrés par une quinzaine de syndicats ou administrateurs provisoires. La situation financière désastreuse (déficit global de plus de 30 M€, taux d'impayés global > 200%) a justifié la mise en place d'un ORCOD, piloté par l'EPF Ile de France, auquel participent les opérateurs Urbanis et Soliha.

Dans ce concert, COPRO+ est chargée de l'assainissement et de la restructuration financière, en préparation de la dissolution du syndicat principal et de l'autonomie des syndicats secondaires qui font chacun l'objet d'un suivi-animation par les équipes des opérateurs.

Des développements spécifiques ont été réalisés sur la base des outils EXA (contrôle des comptes et de la gestion) et SIR, pour alimenter les équipes de suivi-animation en données structurées relatives à l'analyse comparative de la gestion de chaque syndicat et le suivi du recouvrement à travers les commissions trimestrielles.

Les fonctionnalités complémentaires, dont l'alimentation de données copropriétaires et EDD, apportent une vue globale de l'ensemble Grigny II, et permettent de suivre les impayés au niveau copropriétaire (multi-lots, multi-syndicats), d'établir des perspectives de situations financières et d'enrichir le catalogue d'ETL par syndic.

7 Avantages et limites de la démarche

7.1 Les avantages

Les apports de la démarche et du bon usage de l'outil sont multiples :

- **Sensibilisation du syndic** quant à l'importance de son rôle dans la démarche et l'impact de sa diligence sur la maîtrise du phénomène et, par voie de conséquence, sur les finances du SDC et son positionnement
- **Optimisation du « temps du syndic »** dans les premières étapes cruciales, grâce à la pression exercée par les commissions (je dis ce que je fais et je fais ce que je dis) :
 - Dynamisation de la phase initiale de « Mise en demeure »
 - Apport du CS sur le choix de solutions amiables (contexte, interventions directes, échéanciers, etc.)
 - Accélération du passage au contentieux et de la remise du dossier à l'avocat.
- **Réduction du temps de l'avocat** par un suivi régulier chaque trimestre de l'avancement des procédures.
- **Recherche avec la commission** (et les conseils) d'alternatives à la saisie foncière, longue et coûteuse.
- **Réduction du temps de l'huissier**, par une pression régulière du syndic sur l'avancement de sa mission.
- **Éclairage sur le fonctionnement du recouvrement** grâce au suivi des différents indicateurs automatisés.
- **Évaluation des perspectives** des situations financières individuelles et collectives futures.
- **Préservation des privilèges du SDC** grâce à la réduction des délais des procédures.
- **Mise en évidence du coût réel des procédures**, pour le SDC, avec effet pédagogique sur tous les acteurs.
- **Amélioration de la gouvernance globale du SDC** et des relations syndic, CS, copropriétaires.

7.2 Les limites techniques et organisationnelles

L'efficacité de la démarche dépend de plusieurs facteurs

- **L'implication continue du syndic**, y compris sur certaines missions non rémunérées en sus du forfait : tenue des commissions, suivi huissier et avocat (aide à la gestion Anah ?). Demander par ailleurs à QualiSR de compléter l'engagement de transmission numérique des données et de participation active aux commissions pour l'obtention de la **certification « Syndic de redressement »**.

- **L'implication continue d'une commission impayés** trimestrielle avec la participation de représentants du CS, mobilisés tant pour contrôler les actions du syndic que pour intervenir, le cas échéant, auprès de « voisins défaillants ».
- **La capacité de l'accompagnateur**, à animer la commission et à enregistrer de manière précise, les actions et événements relatifs à chaque dossier.
- **La qualité des informations comptables** enregistrées par les services syndic (délais et forme) et la capacité à transmettre à date, sous forme numérique, les opérations du grand livre comptable.

7.3 Les limites fondamentales de la démarche

Le dispositif décrit ci-dessus vise à définir un protocole de soins de nature à mieux prendre en charge les malades atteints d'**impayite**, c'est-à-dire à tenter de limiter ou réparer les **conséquences** de ce fléau.

C'est une **condition nécessaire mais pas suffisante** pour l'atteinte de l'objectif énoncé d'**autonomie durable de la copropriété** et les efforts déployés ne pourront pas toujours éviter de nouvelles interventions de la personne publique, voire l'évolution vers l'**état de carence**, véritable catastrophe humaine, sociale et financière.

Le besoin durable est donc de s'attaquer à la cause du phénomène, l'insolvabilité de nombreuses personnes qui n'ont pas les moyens de rester ou de devenir copropriétaires.

8 Perspectives d'éradication du phénomène

8.1 Révision de la structure juridique copropriété

La copropriété est aujourd'hui administrée, à travers la loi du 10 juillet 1965, comme une extension du droit individuel de propriété (droit romain). Ainsi un acquéreur devient propriétaire d'un logement sans se préoccuper de la structure (les parties communes) dans laquelle il est implanté.

A défaut d'entretien de cette structure, le bien acquis ne répond plus à sa destination et pire se dévalorise.

Ainsi la vision du droit de propriété, appliquée à la copropriété, censée défendre les intérêts individuels, va à l'encontre de ses objectifs.

L'état, à travers l'Anah, et les collectivités territoriales sont bien placés pour mesurer l'ampleur du gouffre financier et la dégradation de notre patrimoine consécutives à cette **erreur génétique de l'habitat collectif privé**.

L'hémorragie est loin d'être enrayée, les nouvelles copropriétés, notamment celles organisées en régime de défiscalisation, présentent déjà tous les symptômes de futures friches résidentielles.

Les mesurètes successives (ALUR, ELAN) agissent comme des soins palliatifs, sans parvenir à endiguer la pandémie.

En prolongement de nos programmes de recherche, nous avons déjà en 2011, dans notre ouvrage « **Sauvons les copropriétés, ce qu'il faut changer** », identifié le problème et proposé une solution.

Il s'agit, à l'instar de la décomposition du droit de propriété en usufruit et nue-propriété, de le répartir sur un autre axe, en partie privative et partie collective, dès lors que le bien est situé dans une copropriété. La gestion de la partie collective (enveloppe et équipements communs) serait confiée à une structure classique de type SCI, propriétaire des biens à entretenir, qui jouirait ainsi d'une **personnalité morale et fiscale complète**.

L'état pourrait alors agir directement sur cette structure pour appliquer sa politique (carotte et bâton), alors qu'il connaît les pires difficultés pour intervenir efficacement sur cette « pseudo-structure » transparente, composée d'une mosaïque d'individus réunis en indivision.

Nous restons à la disposition des professionnels, praticiens et juristes, pour instruire les modalités de mise en œuvre de cette architecture.

8.2 Prolongement comptable et financier

La conséquence de cette construction artificielle de « syndicat des copropriétaires », qui n'est pas propriétaire des biens qu'il doit entretenir, est la mise en place d'un plan comptable très spécifique, sans classe 2 c'est-à-dire **sans mécanismes d'investissement et d'amortissement, comme il en existe dans toutes les autres structures**.

Cette carence amène à considérer toutes les dépenses d'investissement (travaux d'entretien lourds) comme des dépenses de fonctionnement, qui doivent être réglées sur le champ. Cela laisse à chaque copropriétaire le soin d'organiser son financement. Ces pratiques sont à l'origine de **véritables geysers d'impayés**.

La mise en place de la structure collective précitée permettrait de retrouver une comptabilité classique et de prévoir un financement collectif des investissements pour travaux, soit par provisions, soit par des emprunts bancaires classiques (sur 10, 15 ou 20 ans selon leur nature) puis d'en répartir les remboursements avec les charges courantes.

8.3 Information des acquéreurs – notion de « permis d’acheter ».

Actuellement le candidat acquéreur reçoit, lors de l’établissement du compromis, une masse d’informations parmi lesquelles le règlement de copropriété, les derniers PV d’AG, le contrat d’entretien, documents dont l’analyse est, de fait, réservée aux initiés. Seule l’information sur le niveau du budget de charges courantes correspondant au bien concerné est vraiment explicite.

Le besoin réel serait de connaître le « **train de vie de la copropriété** » exprimé sous forme de budget prévisionnel à intégrer à son plan de financement, incluant les charges courantes et la moyenne du montant des travaux à prévoir sur une durée de 20 ans (référence à la durée aujourd’hui classique des emprunts immobiliers).

Cette information serait déduite de la mise en œuvre obligatoire d’un **DTG simplifié**, à dire d’expert, (allégé de certaines spécifications de l’audit énergétique actuel), élaborant une **gestion prévisionnelle de l’entretien**, avec une actualisation sur un cycle quinquennal.

Le résultat, exprimé en **montant du train de vie entretien**, pourrait être enregistré annuellement dans le registre des copropriétés au même titre que le budget de charges courantes.

La communication de ce budget prévisionnel global à l’acquéreur lors du compromis (et au notaire sur l’état daté) lui permettra de **valider sa capacité à assumer durablement ses engagements** vis-à-vis de la copropriété.

Par extrapolation, on peut imaginer l’intervention de la banque de l’acquéreur lors de l’instruction de l’offre de prêt.

Au lieu de vérifier simplement une capacité de remboursement mensuel sur la base de 33% des ressources du demandeur, elle ajouterait à la charge bancaire, la mensualité correspondant au train de vie copropriété. On déterminerait ainsi une « **capacité financière à devenir copropriétaire** », si la mensualité globale ne dépasse pas 40% des ressources du copropriétaire (*taux de 40% donné à titre purement indicatif, à préciser*). Cela constituerait en quelque sorte un « **permis d’acheter** », délivré par banque et notaire, forme de garantie de solvabilité court terme pour le syndicat et la banque.

8.4 Mesures curatives court et moyen terme

Les dispositions précédentes sont indispensables mais ne trouveront leurs effets qu’à moyen et long terme.

Après avoir optimisé le temps du syndic et de ses conseils, il reste à tenter d’agir sur le temps aujourd’hui non maîtrisable de la Justice.

En prolongement des conclusions du rapport du Président Braye de janvier 2012, considérant le traitement des difficultés des copropriétés comme une priorité des politiques de l’habitat, peut-on imaginer, de la même manière qu’il existe un privilège spécial sur les créances copropriété, de créer une procédure dérogatoire pour le traitement simplifié des dossiers des impayés copropriétés et l’obtention rapide de titres exécutoires, selon le contexte :

- **Pour les bailleurs en retard de plus de 6 mois** et dont le bien est loué, procédure rapide de saisie sur loyers et le cas échéant, mise en place d’un ATD auprès de la CAF si le locataire bénéficie d’allocations, versés au bailleur en tiers payant.
- **Pour les autres copropriétaires, en retard de plus de 18 mois** (curseur donné à titre indicatif, à préciser), on peut considérer qu’aucun recours amiable n’est plus envisageable et que **le copropriétaire défaillant n’a plus la capacité de le rester** sans mettre en péril l’équilibre précaire de l’entité collective. Il serait donc opportun d’abrèger les difficultés du SDC par la délivrance de **titres exécutoires de saisie en procédure dérogatoire simplifiée**.
- Nota : pour ne pas pénaliser la trésorerie du syndicat, il faudrait également que le point de départ du calcul du super privilège en faveur de la copropriété soit le commandement valant saisie immobilière plutôt que la date d’adjudication du bien (gain attendu : 6 à 12 mois de délai de bénéfice du super privilège).

Afin de concrétiser l’application de ces démarches, il faudrait étudier la mise en place de **structures publiques** (ou semi-publiques) **de portage** de biens unitaires, afin de rétablir rapidement la solvabilité des structures fragiles et de leur permettre de se redynamiser. Le porteur pourra ensuite remettre sur le marché un bien de nouveau attractif et récupérer sa mise initiale. Le coût global pour la personne publique serait ainsi significativement réduit.

Le maintien dans les lieux de l’occupant, sous diverses formes, n’est pas à exclure, soit par l’intermédiaire du porteur, soit via des organismes proposant des solutions de **viager**. Ainsi à Lyon, notre partenaire la SCIC Les 3 colonnes (Société Coopérative d’intérêt Collectif à but non lucratif, agréée solidaire d’utilité sociale) propose, aux seniors de plus de 78 ans, l’acquisition de leur bien avec possibilité de maintien à domicile. Nous avons étudié ce montage dans le cadre d’un accompagnement renforcé Ecoreno’v à Lyon.

Par ailleurs, lorsque le marché est favorable, la menace des mesures drastiques et rapides de saisie, devrait faciliter la négociation avec les copropriétaires, fortement endettés mais de bonne foi, pour les inviter à organiser la vente de leur bien à l’amiable : « **vendre debout** » plutôt que « **vendre couché** » en se laissant déposséder à l’issue des procédures. Nous avons déjà expérimenté cette pratique avec succès lors de programmes de gros travaux.