





Eviter le pire en cas de coup dur

Pour des propriétaires au budget serré, une baisse de revenus peut virer à la catastrophe. Des leviers peuvent être activés

    **N**ous sommes de plus en plus sollicités par des petits propriétaires à la limite du surendettement. Des primo-accédants, des retraités et même des investisseurs aux revenus modestes qui se sont fait piéger par du Robien ou Scellier qu'ils n'arrivent pas à revendre ", constate Maxime Pekkip, chargé de la mission prévention au sein de l'association Cresus, qui apporte aide et conseils aux personnes en difficulté financière.

En ces temps de hausse continue du chômage, personne n'est à l'abri d'une baisse de revenus, synonyme de difficultés supplémentaires pour payer un crédit immobilier déjà lourd. " D'autant que, pour boucler leurs budgets et accéder enfin à la propriété, les ménages n'hésitent pas à se serrer la ceinture. Alors, au moindre pépin... ", explique Michel Fréchet, président de la Confédération générale du logement (CGL), une association de consommateurs.

Pour éviter de s'enfoncer, mieux vaut ne pas attendre et solliciter rapidement votre banquier. Ce dernier peut, si le contrat le prévoit, accepter d'aménager les remboursements selon vos nouvelles capacités financières. La première solution, la plus simple, consiste à réduire le montant des mensualités du crédit. La plupart des banques ont prévu cette option. Gratuit ou payant, ce scénario permet d'alléger les échéances pendant quelques mois.

Attention, cette réduction est plafonnée en montant et en durée. Généralement, les banques acceptent d'alléger les mensualités jusqu'à 10 % ou 15 %. Quant à l'allongement consécutif de la durée du crédit, il ne peut pas dépasser deux ans ou cinq ans selon les enseignes. La plupart des établissements acceptent ce changement à condition que la personne ait déjà commencé à rembourser le crédit depuis au moins un an. Ce réaménagement allège le budget à court terme, mais renchérit le coût total du prêt.

Plus radicale, la deuxième bouée de sauvetage consiste à demander une suspension momentanée des échéances. Un report différé permet de ne payer que les intérêts et l'assurance, un report total prévoit seulement le paiement de l'assurance. Là encore, il faut que cette " option " ait été prévue initialement dans le contrat de prêt et que le motif soit sérieux. Ces " pauses " sont accordées pour trois mois (consécutifs) minimum, sans dépasser six ou douze mois. Pour la plupart des contrats, la suspension des mensualités ne doit pas excéder une période totale de douze mois pour la toute durée du prêt.

L'ultime recours possible concerne les emprunteurs ayant souscrit un prêt d'accession sociale (PAS). Grâce à une attestation de sa banque certifiant qu'il a souscrit un prêt aidé (PAS ou prêt conventionné), l'emprunteur en difficulté financière peut faire valoir auprès de la caisse d'allocation familiale ses droits à l'aide pour le logement. Ces aides publiques lui permettront d'alléger les mensualités.

Lorsque les budgets sont serrés, les charges de copropriétés peuvent rapidement devenir trop lourdes. " La fragilité actuelle de certains copropriétaires se manifeste dans le règlement tardif des charges et par une augmentation des impayés ", confirme Jean-François Buet, président de la fédération d'agences immobilières Fnaim. En cause, l'envolée de ces dépenses (+ 15 % au cours des trois dernières années), avec notamment le renchérissement du prix de l'énergie, la majoration des primes d'assurance et l'empilement des travaux obligatoires de mises aux normes (ascenseurs, diagnostics, etc.).

Ces difficultés s'accroissent depuis la crise de 2008, notamment dans des grandes copropriétés des années 1960 à 1980, où les charges peuvent représenter 300 euros par mois. Près de 1 million de logements en copropriété sur les 6,6 millions existants seraient en situation de fragilité. " Le non-paiement des charges entraîne une dégradation rapide de l'état général des immeubles. Faute de moyens, les réparations ne sont pas effectuées et les gros travaux d'entretien sont sans cesse reportés, mettant en danger les occupants ",

explique Patrick Doutreligne, délégué général de la Fondation Abbé Pierre. Pour éviter le décalage dangereux de ces échéances, la loi ALUR, adoptée le 20 février, prévoit la création d'un fonds de travaux obligatoire d'un montant au moins égal à 5 % du budget prévisionnel.

Pour le copropriétaire en difficulté, la seule issue consiste à alerter le syndic qui est responsable du recouvrement des charges. " Dès qu'un copropriétaire a conscience de ne plus pouvoir régler les appels de fonds, mieux vaut qu'il se manifeste auprès du syndic ", affirme Carine Bensimon, responsable territoriale au sein du cabinet de conseil en habitat Urbanis. Le syndic a, en effet, le pouvoir de trouver un arrangement momentané, comme celui de mettre en place un échéancier de paiement, sans pénalités de retard.

Dès le premier impayé, ce professionnel entame la procédure réglementaire pour récupérer les charges dues. Il envoie au débiteur une lettre recommandée avec avis de réception qui le met en demeure de payer sa quote-part. Si le courrier reste sans réponse pendant plus de trente jours, le syndic poursuit la procédure et demande au tribunal de grande instance de statuer. " Mieux vaut trouver un arrangement, même en cours de procédure. Car la justice, c'est long et cher pour les comptes de la copropriété ", conseille Philippe Seiller, du cabinet Segine, en région parisienne. " Dans des cas extrêmes, on peut obliger le copropriétaire débiteur à vendre son appartement et même organiser une vente forcée à la barre du tribunal. C'est dans ce cas à la copropriété de voter cette décision ", ajoute Eric Jaouen, du cabinet Pierre Desport.

Le syndic, lui aussi, peut être à l'origine d'une gestion défaillante. Trop cher, pas assez disponible, inefficace, indélicat... Les raisons pour en changer sont légion. Abandonner ce professionnel en cours de mandat est toujours possible. Toutefois, cette révocation doit être justifiée par des motifs valables (négligences, malversations, etc.), sous peine de le voir attaquer la copropriété en justice. La plupart du temps, ce changement intervient donc à l'expiration du contrat annuel. Pour y parvenir, il faut une entente minimale entre les copropriétaires, qui doivent préparer cette décision en amont de l'assemblée générale et prévoir dans la foulée le choix du successeur.

Laurence Boccara

© Le Monde

🔍 **article précédent**
Des loyers presque garantis

article suivant ➡
Quand le couple se fissure