

Guide

Gérer et accompagner les copropriétés fragiles

Guide à destination
des gestionnaires pour agir
dès les premières difficultés

Expertise de l'habitat privé



EDITION 2026

SOMMAIRE

Introduction	4
--------------	---

15 Recommandations pour prévenir et gérer les copropriétés fragiles ou en difficulté pour les gestionnaires	6
---	---

01. IDENTIFIER LES RISQUES SELON LES DIFFERENTES SITUATIONS 9

Qu'est-ce qu'une copropriété fragile ou en difficulté ?	10
---	----

Repérer les signes de fragilisation d'une copropriété	15
---	----

Les statuts juridiques et situations particulières	36
--	----

02. LES OUTILS/SOLUTIONS ET RECOURS DU GESTIONNAIRE 51

Gérer les difficultés liées à la transition entre syndics	52
---	----

Communiquer, sensibiliser et mobiliser les copropriétaires et les occupants	57
---	----

Gérer les conflits et les troubles du voisinage	62
---	----

Gérer les problèmes de sécurité, les incivilités, les squats	70
--	----

Sécuriser le(s) chantier(s)	75
-----------------------------	----

Gérer un arrêté de mise en sécurité, de traitement de l'insalubrité ou une situation d'habitat indigne	81
--	----

Réagir à la présence de marchands de sommeil	90
--	----

Prévenir et recouvrer efficacement les impayés	92
--	----

Gérer une copropriété en mode projet	104
--------------------------------------	-----

03. LE ROLE DU GESTIONNAIRE DANS LE TRAITEMENT DES COPROPRIETES EN DIFFICULTES AVEC LES POUVOIRS PUBLICS 108

L'intervention publique à destination des copropriétés	109
--	-----

L'approche de la notion de copropriété en difficulté par les acteurs judiciaires	111
--	-----

L'approche de la notion de copropriété en difficulté par les dispositifs incitatifs de l'Anah	127
---	-----

ANNEXES 148

1. Les interlocuteurs ou partenaires locaux	149
---	-----

2. Les obligations des copropriétés	167
-------------------------------------	-----

3. Les statuts juridiques et situations particulières	178
---	-----

4. Exemples de formations	187
---------------------------	-----

Glossaire 192

Les partenaires du guide 193

Remerciements 194

INTRODUCTION

Les copropriétés peuvent prendre plusieurs formes : **du petit immeuble collectif en centre ancien jusqu'au grand ensemble immobilier en périphérie urbaine.**

L'équilibre d'une copropriété repose sur plusieurs piliers endogènes et exogènes. Le dysfonctionnement d'un ou plusieurs de ces piliers peut conduire une copropriété à se fragiliser ou à s'inscrire dans un processus de déqualification qui peut entraîner de **lourdes conséquences techniques, sociales, financières, voire urbaines.**

L'évaluation de la fragilité des copropriétés, conduite par l'Anah a mis en évidence l'ampleur du phénomène. Environ 115 671 copropriétés ont été identifiées comme fragiles, soit 18,4 % du parc total. Ces copropriétés regroupent près de 1,4 million de logements, représentant 14,9 % des logements en copropriétés. Ce constat révèle que la fragilité ne concerne pas uniquement les grands ensembles : près de 30 % de ces logements se trouvent dans des copropriétés de moins de 11 logements, souvent moins visibles dans les politiques publiques mais exposées à des risques structurels similaires, voire accrus en raison de leur faible taille. (FILOCOM 2019, Memento de l'habitat privé, Anah)

Ce guide est destiné à accompagner les gestionnaires de copropriétés. Il part du postulat que la gestion courante et le rôle du syndic de copropriété ont une importance majeure dans la prévention des processus de dégradation des copropriétés en situation de fragilité.

Pour faire face à des situations complexes, les gestionnaires de copropriétés doivent travailler concomitamment sur le fonctionnement, le juridique, la gestion, le suivi des problématiques (techniques, financières et relationnelles) et la maîtrise des charges.

Le guide a pour objectifs :

- d'aider à **identifier et à caractériser les situations complexes** auxquelles le gestionnaire peut faire face pour agir en conséquence ;
- de **mettre à disposition des fiches pratiques** permettant la mise en œuvre d'actions de prévention et de redressement des copropriétés en difficulté avérée ;
- de **donner des clés de compréhension** aux gestionnaires pour **intervenir sur des immeubles concernés par des dispositifs publics.**

Ce guide proposé par l'Agence nationale de l'habitat (Anah), a été réalisé en partenariat avec l'Association QualiSR et un groupe de travail expert sur ces sujets. Il réunit des acteurs clés comme les associations (Anil, CLCV, ARC, Soliha), les fédérations de syndics (Fnaim, UNIS), l'USH, les groupes (Foncia, Nexity), les opérateurs (Citémétrie, Urbanis), des experts juridiques (cabinet Lagraulet, cabinet BJA) et la recherche (PUCA).

Ce guide s'inscrit dans la mise en œuvre du Plan Initiative Copropriétés, lancé en 2018 par le gouvernement, décliné en trois axes, dont la prévention, pour endiguer l'émergence des copropriétés en difficulté. **Ce guide doit permettre aux gestionnaires de copropriétés concernés de mieux les appréhender et d'être outillés pour agir en cas de difficultés.**



15 RECOMMANDATIONS POUR PRÉVENIR ET GÉRER LES COPROPRIÉTÉS FRAGILES OU EN DIFFICULTÉ POUR LES GESTIONNAIRES

ANTICIPER

1/ Assurer mensuellement une veille rigoureuse et un système d'alerte des impayés de charges, des dettes aux fournisseurs, du dépassement du budget prévisionnel.

2/ Préparer un budget prévisionnel adapté, rond et large, afin de donner une meilleure visibilité des provisions et favoriser une régularisation annuelle créditrice.

3/ Proposer un compte-rendu financier à l'assemblée générale annuelle juste avant l'approbation des comptes, présentant en deux parties les causes des difficultés financières et les solutions pour y remédier.

COMMUNIQUER

4/ Transmettre un livret d'accueil aux copropriétaires, sous forme de guide pratique de la copropriété :

- Synthèse du règlement de copropriété avec les droits et obligations du copropriétaire.
- Rôle des organes de gouvernance de l'immeuble.
- Synthèse des grilles de charges.
- Camembert et histogramme du budget et des charges.

5/ Organiser annuellement des campagnes d'information et de souscription au prélèvement automatique, de mensualisation, et de recueil des coordonnées copropriétaires / locataires.

6/ Promouvoir des modèles d'information alternatifs et variés sur la vie de l'immeuble tels que des newsletters, visioconférences, groupes WhatsApp.

AGIR

7/ Engager des **procédures de traitement des impayés** associant :

- Les procédures judiciaires pour les copropriétaires identifiés de « mauvaise foi » (bailleurs touchant des loyers et ne payant pas les charges, par exemple).
- Des arrangements amiables et dispositifs sociaux pour les copropriétaires de bonne foi rencontrant des difficultés passagères et/ou surmontables (échéanciers, FSL, etc.).

8/ Traiter les conflits dès leur apparition, par l'application stricte du règlement de copropriété, et le cas échéant par la voie de la médiation.

9/ Agir auprès des **bailleurs indécents et des marchands de sommeil** et engager

contre eux les actions nécessaires (insalubrité, absence de baux, sur-occupation) en lien avec la collectivité.

10/ Déclencher la mission du **mandataire ad hoc** dès les **premiers signes de difficulté persistants**.

11/ Accompagner et faire **engager les travaux urgents pour apporter une première amélioration à la situation des occupants** (travaux de sécurité, état des halls d'entrée, des ascenseurs, travaux en vue de la levée d'un arrêté d'insalubrité ou de péril, etc.). Obtenir des aides financières spécifiques le cas échéant.

12/ S'atteler à la **complexité juridique éventuelle de gestion** (scission, suppression ASL - Association syndicale libre -, etc.).

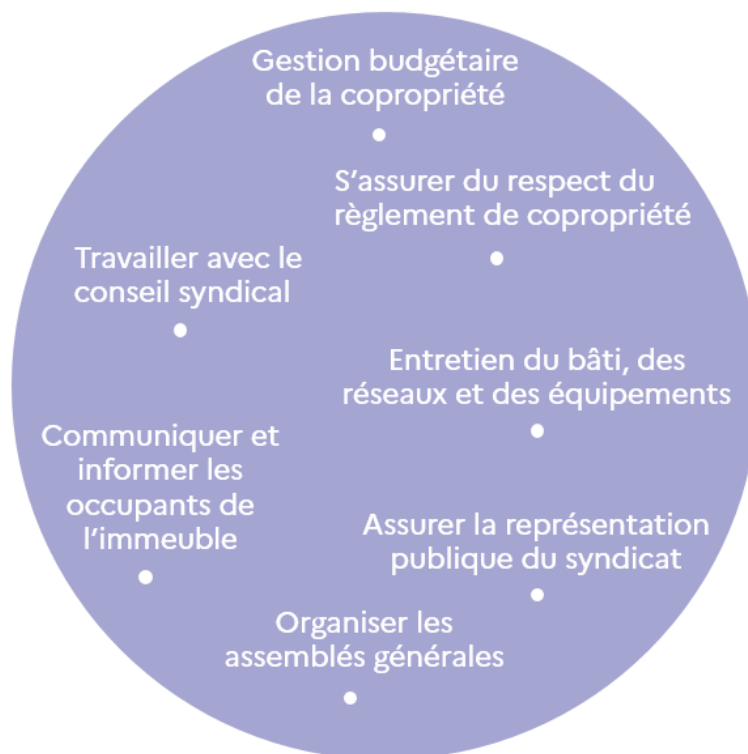
MOBILISER

13/ Inciter le **conseil syndical à se structurer et à s'organiser**, afin de faciliter son fonctionnement et en faire un organe moteur de la copropriété : soutenir son action d'assistance et de contrôle de la gestion, mais aussi son action vers les occupants.

14/ Monter des **groupes de travail avec les occupants de l'immeuble** sur un projet de travaux fédérateur ou une problématique particulière.

15/ S'entourer des **acteurs publics et opérateurs d'amélioration de l'habitat compétents**, et mobiliser les aides existantes en cas d'opération de rénovation ou de réhabilitation de l'immeuble.

Ma copropriété fonctionne bien



Je fais face à des difficultés au sein de ma copropriété

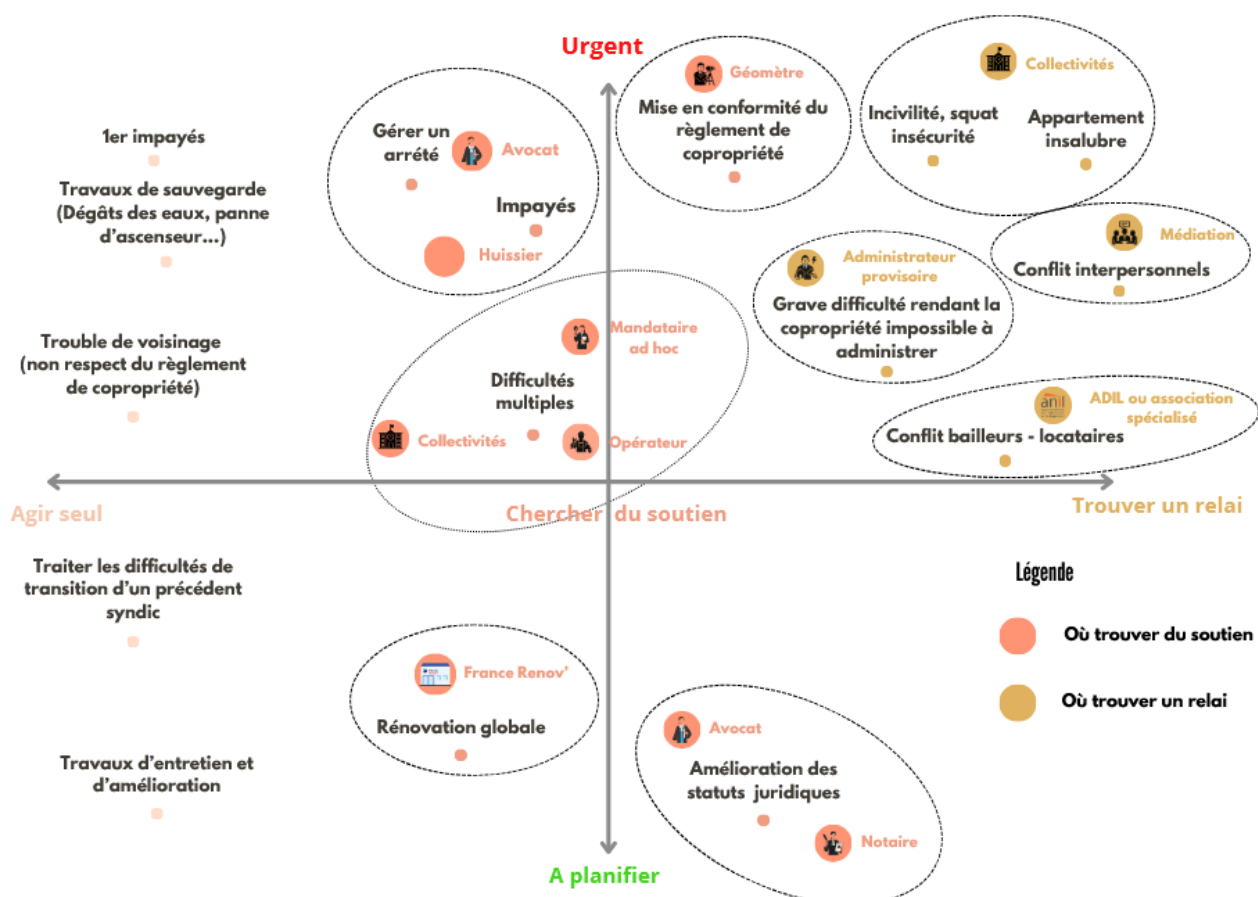


Schéma : Repérer les fragilités et mobiliser les outils et acteurs pour y remédier (Source Anah)

01

Identifier les risques selon les différentes situations

Cette partie descriptive doit aider à identifier et à caractériser les situations complexes auxquelles le gestionnaire peut faire face pour agir en conséquence. Elle abordera en premier lieu des éléments de définition, les questions à se poser sur l'état des copropriétés de son portefeuille et enfin les différents statuts juridiques qui peuvent impacter la bonne gouvernance d'un syndicat.

QU'EST-CE QU'UNE COPROPRIÉTÉ FRAGILE OU EN DIFFICULTÉ ?

Successivement, le rapport Braye de 2012 « Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés », la loi ALUR de 2014, puis la réglementation de l'Anah (Agence nationale de l'habitat) ont permis de **mieux appréhender les copropriétés fragiles ou en difficulté et leurs caractéristiques**.

Les copropriétés en difficulté se caractérisent par un ensemble de dysfonctionnements constatés quant à

- La **gouvernance** (syndic, conseil syndical, assemblée générale) ;
- La **situation financière** de la copropriété ;
- **L'état du bâti** ;
- La **solvabilité des propriétaires** et la situation sociale des occupants.

Des **facteurs extérieurs**, parmi lesquels l'environnement immédiat, les spécificités du marché immobilier local ou encore le contexte urbain peuvent également venir aggraver les risques de dysfonctionnements et à terme la dégradation de la copropriété.

Quand un ou plusieurs de ces éléments présentent des défaillances, la copropriété peut basculer dans une situation de fragilité. La notion de difficulté apparaît quant à elle lorsque ces dysfonctionnements **empêchent les prises de décisions collectives**, notamment la réalisation de travaux d'entretien nécessaires à la

conservation de l'immeuble et au bon fonctionnement de ses équipements.

Le **redressement d'une copropriété** fragilisée, souffrant d'un ou plusieurs de ces dysfonctionnements, requiert de la part du syndic **une attention particulière et éventuellement des actions spécifiques** que ce guide a pour objet de présenter.

À défaut de réussite, une intervention publique peut également être utile. Elle peut être à l'initiative de :

- La **collectivité territoriale compétente** en matière d'habitat s'appuyant sur des études préparatoires qui peuvent en partie être financées par l'Anah ;
- **L'autorité judiciaire**, via la mise en place d'une administration provisoire, déclenchée par les créanciers, la collectivité territoriale ou – plus rarement – par le syndic.

Ces deux voies d'intervention répondent à des critères de déclenchement spécifiques et peuvent être menées en parallèle. Leurs temporalités diffèrent, elles peuvent se croiser et se chevaucher (voir partie 3 de ce guide). Un gestionnaire concerné par une copropriété en difficulté doit pouvoir appréhender les conditions d'une intervention du judiciaire et les mécanismes d'intervention de l'action publique pour assurer au mieux sa mission de gestion.

ÉLÉMENTS DE DÉFINITION

La question des « **copropriétés en difficulté** » a émergé dans les années 1980. D'abord identifié dans les « grands ensembles » en copropriété construits pendant les Trente Glorieuses, ce phénomène n'a cessé de se développer dans les principales agglomérations françaises. Il se manifeste aujourd'hui aussi bien dans le tissu ancien des villes que dans les tissus les plus récents.

Les symptômes de la copropriété en difficulté

Cinq principaux symptômes permettent d'identifier une « copropriété en difficulté » :

- Des **charges particulièrement élevées** notamment pour les grands ensembles, disproportionnées par rapport aux services rendus ;
- Malgré les charges élevées, **des carences d'entretien et une dégradation du bâti** nécessitant la mise en œuvre de gros travaux ;
- Le **développement d'impayés de charges**, voire d'un endettement de la copropriété vis-à-vis de ces principaux fournisseurs et prestataires ;
- La **concentration de ménages modestes** parmi les copropriétaires occupants et les locataires ;

- Les **difficultés de gouvernance** : copropriétaires désabusés, désinvestis et/ou en conflits, **incapacité à prendre des décisions collectives**.

Pour les **copropriétés anciennes de petites tailles**, plutôt dans les centres anciens, la problématique des charges n'est pas nécessairement celle qui apparaît en premier (peu ou pas d'équipements communs, un entretien courant réalisé entre copropriétaires, faibles charges collectives). Cette inexistence de dépenses communes met au contraire les copropriétaires dans une situation où ils ont **l'impression qu'ils ont peu de décisions communes à prendre et cela peut affecter la dynamique collective et la rendre atone**.

LES IDÉES REÇUES SUR LA COPROPRIÉTÉ EN DIFFICULTÉ

Le niveau socio-économique des copropriétaires

La copropriété en difficulté n'est pas la conséquence de la présence de plus en plus importante de ménages modestes parmi les copropriétaires. Il existe en effet des copropriétés « modestes » qui ne sont pas des copropriétés en difficulté.

C'est bien l'absence de prise de décision pour réaliser les travaux nécessaires au bon entretien de la copropriété qui engendre des difficultés de gouvernance, de bâti puis de dégradation de l'immeuble et enfin d'occupation. Cette situation peut amener à un désinvestissement global des copropriétaires : les plus mobiles

vont quitter l'immeuble dès qu'ils sentiront les difficultés s'installer, d'autres vont rester mais seront désabusés en l'absence de solutions et d'amélioration, les conflits vont s'exacerber et les décisions (changement de syndic, vote des travaux, etc.) deviendront difficiles voire impossibles dans un contexte de désinvestissement généralisé (absence de représentation en AG). **Ces copropriétés en difficulté peuvent alors devenir des copropriétés attractives pour des ménages précaires faute d'autres solutions de logement.**

La localisation des copropriétés dans un type de tissu urbain

Les problèmes des « copropriétés en difficulté » **ne découlent pas strictement de leur situation urbaine** : localisation dans des quartiers « sensibles » ou des zones mal desservies ou sous-équipées. **La période architecturale ne joue pas non plus un rôle décisif** : la plupart des copropriétés construites de manières standardisées

dans les années 1950-1960 sont restées en bonne santé. Les facteurs urbains et architecturaux peuvent néanmoins **accentuer la fragilité de la copropriété lorsque des problématiques juridiques ou de gestion existent** : problématique de foncier, dérives ou absence de gestion, problématique sécuritaire.

UN PHÉNOMÈNE QUI CONCERNE TOUTES SORTES DE COPROPRIÉTÉS

La situation d'une copropriété en difficulté résulte avant tout de **difficultés de gestion** qui conjuguent **deux facteurs centraux** :

- **L'absence ou l'incapacité de la gouvernance de la copropriété à entretenir** la copropriété et à prendre des décisions pour son entretien ;
- **Le coût des travaux de gros entretien nécessaires devenu trop élevé** également, en raison de l'état de dégradation du bâti et des équipements.

En conséquence, nombre d'entre elles voient le poids de leurs charges augmenter ou être décorrélées au niveau de l'entretien de l'immeuble (hausse du coût des petites réparations ponctuelles, de la police d'assurance etc.)

Le phénomène des « copropriétés en difficulté » peut toucher tout type de copropriétés et tout type de quartiers, on en trouve par exemple parmi :

- Les **copropriétés des années 1950-1970** construites en périphérie des grandes villes ;
- Les **petites copropriétés anciennes** des centres villes, des anciens faubourgs ou de proches banlieues des plus grandes agglomérations ;

- Les **copropriétés horizontales** ;
- Les **copropriétés des années 1980**, notamment dans les villes-nouvelles ;
- Les **copropriétés récentes, notamment les programmes immobiliers locatifs privés** construits à l'aide de dispositifs de défiscalisation (Borloo jusqu'en 2010, Robien en 2003 devenu Scellier puis Duflot puis Pinel en 2014).

Le phénomène prend de l'ampleur avec le développement du statut de la copropriété, le vieillissement des bâtiments et l'augmentation importante des charges (énergie, entretien) et touche aujourd'hui tous les types de copropriétés.

COPROPRIÉTÉ « DÉGRADÉE » : UNE DÉFINITION MULTIFACTORIELLE

Texte utile

Article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 : les « **copropriétés en difficulté** » sont celles pour lesquelles « l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou dans lesquelles le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble ». Ces copropriétés, qui sont donc touchées par des problèmes d'impayés, peuvent faire l'objet de mesures judiciaires visant à redresser leur gestion.

Les « **copropriétés dégradées** » sont, quant à elles, visées par des dispositifs publics relevant de politiques publiques de l'habitat : l'OPAH-CD, l'ORCOD et le Plan de Sauvegarde. Leur définition n'est pas dans la loi de 1965 mais s'apprécie avec un diagnostic-multicritères reprenant les 6 caractéristiques mentionnées dans l'introduction (gestion, finance, gouvernance, occupation, état du bâti, environnement).

En pratique

Pour certaines copropriétés, le qualificatif de « dégradé » est difficilement contestable ; elles cumulent un bâti en très mauvais état, ne répondant pas aux normes de salubrité et de sécurité, des charges anormalement élevées (malgré parfois une qualité de service médiocre), de lourds impayés de charges et un blocage des organes de décision.

Dans la majorité des cas, les copropriétés sont dans un état intermédiaire, car elles ne cumulent pas

toutes les caractéristiques de dégradation.

Le syndic de la copropriété est en première ligne pour effectuer ce premier diagnostic préalable à la mobilisation des outils de redressement. En s'engageant dans un rôle de prévention des processus de dégradation des copropriétés en situation de fragilité il permet d'alerter et le cas échéant d'accompagner la copropriété dans un dispositif public de redressement.

REPÉRER LES SIGNES DE FRAGILISATION D'UNE COPROPRIÉTÉ

IDENTIFIER LE PROCESSUS DE DÉGRADATION DES COPROPRIÉTÉS

Prévenir la fragilisation d'une copropriété, c'est d'abord savoir **repérer précocement les signes avant-coureurs** des processus menant par effet cumulatif, à la situation que l'on qualifie de « copropriété en difficulté ».

Les copropriétés en difficulté peuvent rencontrer des problèmes de différents ordres :

- **Juridique - Fonctionnement de la copropriété et des instances** : peu de mobilisation aux assemblées générales (AG), absence de vision patrimoniale, rotation importante des copropriétaires, difficultés aggravées dans le cadre des organisations complexes à plusieurs niveaux (copropriétés en ASL, AFUL...);
- **Technique** : dégradations importantes des bâtiments ou des équipements par l'incapacité des copropriétaires à décider et/ou payer les travaux nécessaires, pathologies lourdes, voire phénomène d'insalubrité ou de péril ;
- **Financier** : absence d'épargne du fonds de travaux, insolvabilité de copropriétaires lourdement

endettés envers la copropriété, dettes importantes du syndicat des copropriétaires envers ses fournisseurs, budget inadapté aux dépenses et régularisations importantes qui déséquilibrent les ménages modestes... ;

- **Social** : augmentation des ventes, logements vacants, départ des propriétaires occupants solvables, augmentation de la part des propriétaires bailleurs souvent modestes, négligents, voire indécis... ;

Ces difficultés peuvent également trouver leurs sources dans la gestion : absence de syndic voire de gestion, syndic défaillant, éléments administratifs non à jour ou contestés (EDD, règlement de copropriété), dysfonctionnements des instances de la copropriété, procédures de recouvrement des impayés de charges collectives ou de travaux inexistantes... ou encore dans des conflits entre copropriétaires, entre habitants, avec le syndic.

La bonne santé d'une copropriété réside dans un **équilibre et une interdépendance de chaque axe de fonctionnement** que l'on retrouve dans le schéma suivant. Une difficulté sur l'un de ses axes ne condamne évidemment pas la copropriété à être

en difficulté mais a nécessairement un impact sur un ou plusieurs des autres axes. C'est bien **l'intervention du gestionnaire aux cotés des copropriétaires qui permettra de retrouver un équilibre et un fonctionnement adéquat.**

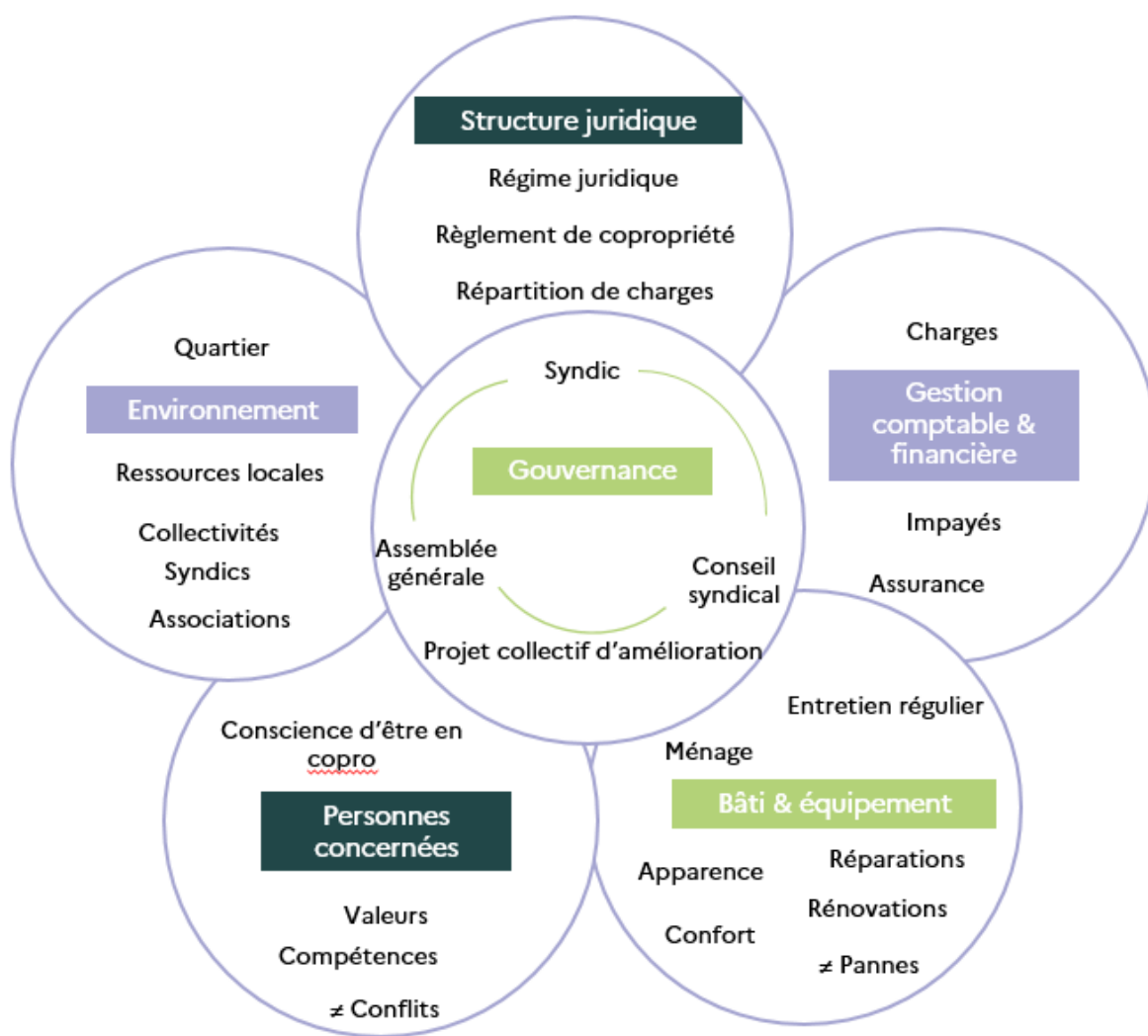


Schéma : Axes d'intervention en copropriété et interdépendances (Source PUCA, Eva Simon)

ÉVITER LA « SPIRALE DE LA DÉGRADATION » EN COPROPRIÉTÉ

Il y a donc, au départ, une situation de fragilité caractérisée soit par des charges très élevées, des travaux devenus trop importants, ou des impayés problématiques, des facteurs qui s'aggravent les uns les autres. À partir de cette configuration de départ, nous constatons deux scénarios possibles :

Une situation maîtrisée

Dans ce scénario, la copropriété va réussir à redresser la situation en remettant en place un cercle « **vertueux** » :

- Le syndic, éventuellement assisté du conseil syndical, **maîtrise les charges, conteste les factures non justifiées** auprès des prestataires, **renégocie les contrats**, etc. ;
- Il suit le **traitement des impayés** et s'assure que les procédures aboutissent dans les temps pour protéger les intérêts du syndicat ;
- Grâce à une meilleure maîtrise du budget et au recouvrement des impayés, il **dégage suffisamment de trésorerie pour envisager les actions d'entretien urgentes** ;
- Il renoue le **lien avec les copropriétaires rétablissant un climat de confiance**, ils savent que les impayés sont traités et que les travaux sont possibles ;
- La décision de **réaliser des travaux permet de rénover l'immeuble**, d'améliorer les conditions d'occupation, et résout une partie des impayés (qui étaient liés à des contestations, ou à des niveaux de charges jugés trop importants par rapport au manque d'entretien de l'immeuble).

Dès lors, la copropriété arrive à neutraliser les facteurs de fragilité et peut fonctionner normalement, après avoir dépassé une situation un peu difficile.

La spirale de dégradation

Dans ce scénario, le point de départ est le même que dans le scénario précédent : les charges sont élevées, les impayés problématiques, les travaux à engager devenus très coûteux, mais dans ce cas, ni le syndic ni le syndicat des copropriétaires ne maîtrisent la situation, qui va s'amplifier.

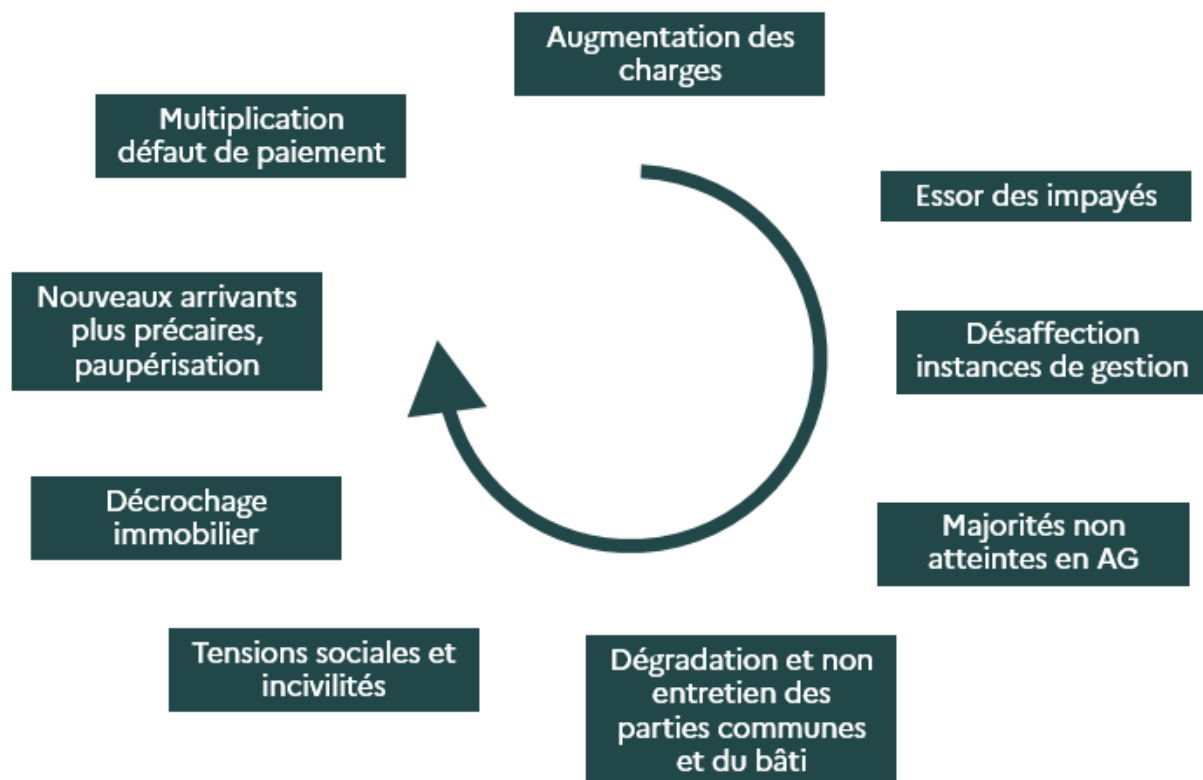


Schéma : Cycle de dégradation de la gouvernance d'une copropriété (Source Urbanis)

Ces trois premiers facteurs se renforcent mutuellement, ce qui aura pour conséquence de créer un premier cercle vicieux :

- Les **charges continuent à augmenter** ;
- Les **impayés** aussi, d'une part parce qu'ils sont insuffisamment traités, d'autre part parce que le poids des charges met en difficulté les ménages les plus modestes ;
- La **trésorerie commence à manquer**, les prestataires sont payés avec retard (crédit fournisseur) et le syndic augmente le budget annuel, pour compenser les impayés ;
- Les fournisseurs n'étant pas payés dans les temps, voire pas payés du tout, **l'entretien courant va se dégrader** malgré **l'augmentation constante des charges** ;
- Les **habitants les plus mobiles (et les plus impliqués)** vont

commencer à partir (vente de leur appartement, ou mise en location) ;

- Les **appartements**, du fait du poids des charges et du manque d'entretien, **perdent de leur valeur**, ce qui accélère le départ des copropriétaires occupants les plus mobiles ;
- Avec la dépréciation immobilière, **les nouveaux accédants qui arrivent dans la copropriété sont des copropriétaires de plus en plus modestes**, ou des bailleurs, parfois indécis (voire des marchands de sommeil) ;
- Le départ des copropriétaires occupants les mieux impliqués, **le syndic aura moins de relais dans la copropriété** notamment via le conseil syndical et potentiellement moins d'assistance dans sa gestion, les charges peuvent continuer à augmenter et la gouvernance se trouve fragilisée ;
- À cause du manque d'entretien, du poids des charges, et de l'arrivée de copropriétaires de plus en plus modestes, **les impayés vont continuer à se développer** ;
- Les immeubles sont ainsi entraînés dans un cycle continu de dégradation.

Le basculement arrive lors qu'il devient nécessaire et impératif de réaliser de gros travaux. Ce moment, qu'on pense être celui du redressement (par la réalisation des travaux) risque de fragiliser davantage les finances, la gestion et le fonctionnement de la copropriété :

- Les **appels de travaux** vont être honorés par une majorité des copropriétaires, mais **resteront en partie impayés** ;
- Le syndic ne pourra **pas lancer les travaux sans la totalité des fonds**, et souvent, l'argent recueilli pour le vote des travaux va servir à compenser une partie des déficits de trésorerie courante ;
- Dans ces conditions, **une partie des propriétaires « bons payeurs » va définitivement se décourager** et partir en comprenant qu'ils ne pourront plus redresser la situation.

Dès lors, la copropriété continue à se dégrader physiquement et à se paupériser de façon irréversible. C'est le scénario catastrophe auquel nous pouvons ajouter deux facteurs aggravants comme « le mauvais départ » un bâtiment présentant des malfaçons et « un environnement urbain de la copropriété défavorable » nuisances environnementales, insécurité, trafics, etc.

Quelles sont les solutions ?

La majorité des copropriétaires ne sont pas responsables de la situation. Ils subissent le contre coup de ces situations alarmantes. Il est important de noter que, même dans une copropriété en grande difficulté, il y a encore 70 % de personnes qui payent correctement leurs charges, quand on sait que ces personnes sont souvent modestes, qu'elles payent des charges élevées (dans les situations les plus critiques, cela représente 200 à 300 € par mois en plus des remboursements de crédit immobilier) alors même qu'elles ne bénéficient plus des services correspondants (ascenseurs à l'arrêt

faute d'entretien, entretien inexistant, etc.).

Pour agir dans les copropriétés fragiles ou en difficulté, **il faut œuvrer sur de nombreux axes, à la fois concernant la gestion, la mobilisation des instances (assemblée générale, conseil syndical, etc.), l'assainissement financier, et programmer la réalisation de travaux, en adéquation avec les capacités contributives des copropriétaires et les besoins de conservation de l'immeuble tout en mobilisant des sources de financement les plus diversifiées possibles.**

La gestion au cœur des processus de dégradation des copropriétés

La gestion est au cœur des processus de dégradation des copropriétés et inversement, on ne sort d'un phénomène de dégradation qu'à condition que la gestion soit saine, condition sine qua non de la confiance accordée par les copropriétaires au gestionnaire.

Plus que les autres, ces copropriétés qui commencent à rencontrer des difficultés requièrent :

- Une **gestion rigoureuse** ;
- Un **suivi quotidien des problèmes** ;
- Une réelle **compétence en matière de maîtrise des charges** ;
- Une grande **réactivité** ;
- Une efficacité en matière de **recouvrement des charges** et de mobilisation des ressources et dispositifs d'aide appropriés ;
- Une compétence et une **disponibilité** adaptées à des cas difficiles.

Il a aussi été mis en évidence l'importance pour ces copropriétés de **se définir un projet collectif de sortie** des difficultés, le syndic étant plus en

situation d'accompagnant et coordinateur qu'en tant qu'acteur solitaire.

L'APPROCHE PRÉVENTIVE : QUELLES QUESTIONS SE POSER POUR RECONNAÎTRE LES FRAGILITÉS D'UNE COPROPRIÉTÉ ?

L'objectif : reconnaître le ou les enjeux présents, comment ils s'articulent afin d'identifier les causes et définir des stratégies d'accompagnement adaptées.

Agir le plus tôt possible permet de faciliter les actions de redressement, mais implique de **prendre en compte des éléments plus complexes à appréhender que des facteurs de fragilités sans équivoque** (par exemple le taux d'impayés) : un taux de vacance ou un niveau de vente élevé, une valeur de marché en diminution, des problématiques de gouvernance...

Les actions de prévention doivent également être adaptées aux problématiques de la copropriété :

- Est-elle confrontée uniquement à une **problématique de bâti dégradé, ou à une problématique plus globale de dévalorisation de ses logements sur le marché** entraînant lenteur de vente des biens, baisse de la valeur immobilière, vacance des

logements, impayés, paupérisation des occupants ?

- Dans le cas d'une dégradation du bâti, **est-il possible de faire voter des travaux adaptés ou le syndic est-il obligé de procéder uniquement par des travaux d'urgence** – limités ; sachant que ceux-ci ne permettent pas de traiter la cause de ces dégradations tout en faisant augmenter le budget annuel et peuvent obliger à mordre sur le budget entretien/maintenance ?

Certains des indicateurs sont à renseigner dans le cadre du registre national des copropriétés et sont facilement objectivables, d'autres impliquent de reconnaître les signaux faibles de dégradation.

En pratique

Nous pouvons regrouper les critères en 6 grandes catégories :

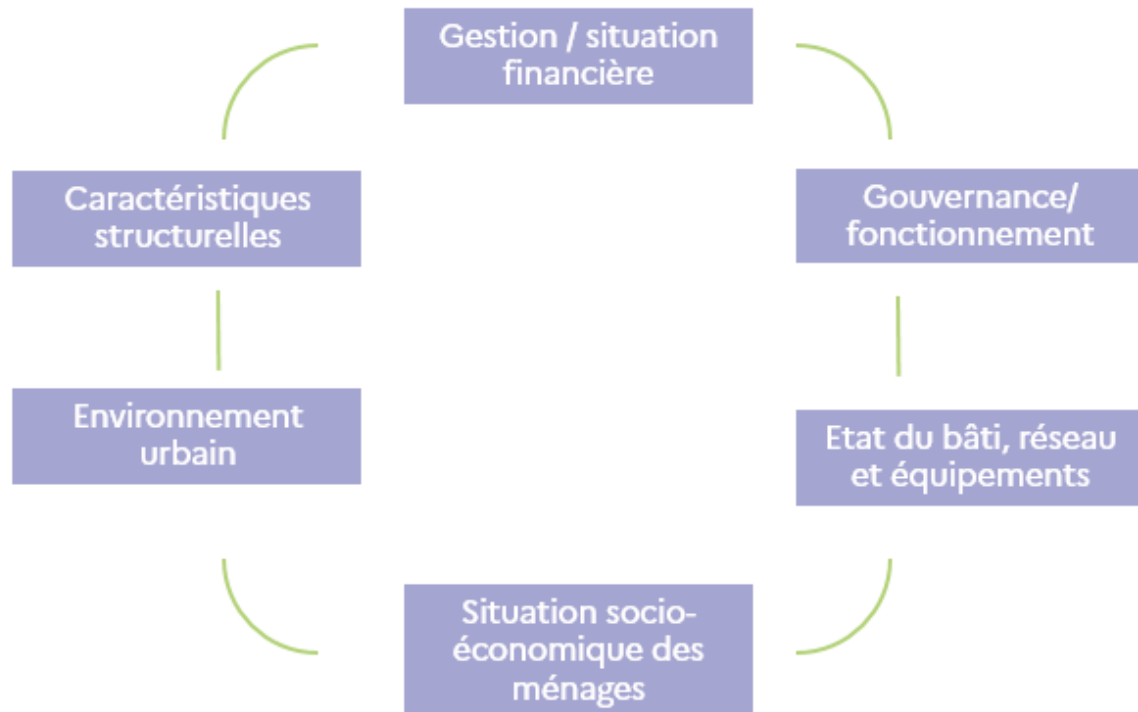


Schéma : Indicateurs de suivi d'une copropriété (source Anah)

Les questions à se poser :

Caractéristiques structurelles : la copropriété présente-t-elle une complexité juridique (ASL / AFUL / UDS) ? Le fonctionnement de ces deux niveaux de gestion est-il adéquat ? Présente-t-elle des équipements ou caractéristiques du bâti impliquant une gestion spécifique ? (Immeuble de Grande Hauteur (IGH), espaces extérieurs importants, ascenseurs, chauffage collectif, servitude de passage etc.). Les modalités de gestion de la copropriété sont-ils adaptés à ces spécificités ?

Gouvernance et le fonctionnement : quel est l'historique de mise en copropriété ? Les documents régissant le fonctionnement de la copropriété existent-ils et sont-ils actualisés et conformes à la réalité (règlement de copropriété, état descriptif de division) ? Y a-t-il un conseil syndical, son fonctionnement est-il adapté à la copropriété ? Comment se passent les assemblées générales ? Est-il possible d'y faire voter les résolutions nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété (procédures, travaux) ou des secondes lectures sont-elles régulièrement nécessaires ? Quand a eu lieu la dernière AG ?

Gestion et la situation financière de la copropriété : le budget de la copropriété est-il adapté à ses dépenses ? Existe-t-il une dette fournisseur ? Quel est son montant et comment évolue-t-elle ? Y-a t-il des impayés de charges ? Le cas échéant, combien de copropriétaires sont débiteurs, quel est le montant et quelle est l'antériorité de leur dette (faible, important etc.) ? Quel est l'état de la trésorerie et du fonds de travaux ?

Etat du bâti : il peut être abordé en premier lieu par l'analyse de l'état général de la copropriété. La copropriété et ses différentes composantes sont-elles en bon, moyen ou mauvais état ? Quelle est la consommation énergétique de la copropriété ? Si l'état de la copropriété est moyen ou mauvais, quels sont les postes concernés ? De plus, la copropriété fait-elle l'objet de procédures administratives (arrêté de mise en sécurité ou injonctions diverses) dans les parties communes ou les parties privatives ? Comment est réalisée la gestion technique des parties communes : l'entretien est-il régulièrement réalisé ? Est-il possible en cas de besoin d'engager des travaux adaptés ? Des travaux lourds sur les parties communes (hors entretien courant) ont-ils été fait depuis 5 ans ? (Réalisés ? Projet en cours (voté ou à voter ?) ? Refusés en AG ?)

La situation socio-économique : quelle est la situation globale des propriétaires de la copropriété : sont-ils des propriétaires anciens ou ont-ils achetés plus récemment ? Quelle est la

typologie des occupants : majorité de propriétaires occupants ou au contraire de locataires, dans ce dernier cas, comment les propriétaires assurent-ils la communication avec leurs locataires ? Y a-t-il des cas de suroccupation des logements, des accédants à la propriété présentant des impayés de charges ? Les occupants présentent-ils des fragilités ? Tous les ménages ont-ils la capacité à se maintenir sous un statut de copropriétaire ? Les copropriétaires partagent-ils des objectifs communs de l'usage du bâti ? (Présence de logements vacants, de résidences secondaires ou de meublés de tourisme)

L'environnement urbain : quelle est la situation de la copropriété au sein de la ville ? La copropriété est-elle accessible en transports en commun ou en voiture, a-t-elle des commerces à proximité et ceux-ci sont-ils adaptés ? Est-elle à proximité d'un site générant des nuisances pour l'habitat (site industriel, autoroute, voie ferrée, aéroport) ? Quel est le contexte réglementaire du quartier (Zone PLU, PSMV etc.) ? La copropriété est-elle confrontée à des problématiques d'ordre public ? Quel est le nombre de mutations par an ? Y en a-t-il beaucoup par rapport au nombre de logements ? Quelle est la valeur immobilière moyenne, est-elle dans la moyenne ou décalage par rapport au quartier ? Quel est le taux de rotation des locataires ? L'environnement urbain et sa dégradation peut générer des

dynamiques de désengagement des copropriétaires vis-à-vis de leur bien.

Repérer précocement les signaux faibles d'émergence des processus conduisant à la situation de « copropriété en difficulté », est crucial, tant l'emballlement des dysfonctionnements peut être rapide. La **comptabilité** et le **déroulement des assemblées générales** sont le lieu privilégié où ceux-ci peuvent apparaître. Les **irrégularités du**

règlement de copropriété sont aussi une source de risques potentiels de contentieux, ou à tout le moins d'affaiblissement du respect de l'intérêt commun. Enfin, **l'état du bâti et des équipements**, et leur **niveau d'entretien** peuvent être la cause d'un **alourdissement des charges** et de mise en difficulté de nombreux copropriétaires, ainsi que des locataires qui peuvent à leur tour entraîner leur bailleur dans de nouvelles difficultés (impayés de loyers).

QUELLES ACTIONS LE GESTIONNAIRE PEUT MENER ?

Dans la comptabilité

En résumé

La tenue de la comptabilité des copropriétés est réglementée par la loi de 1965 et plus précisément les **décrets/arrêtés du 14 mars 2005**, pris en application de la loi SRU. Ces textes définissent le fonctionnement de la comptabilité des copropriétés et « normalisent » la présentation des comptes annuels par la production de 5 états préformatés dits « annexes SRU ». Bien que spécifiques, les règles comptables applicables aux copropriétés s'inspirent des principes généraux de la comptabilité dont

l'objectif est de fournir au responsable de l'entité concernée – en l'occurrence le gestionnaire en charge de la copropriété – et à ses ayant droit – les copropriétaires – une image fidèle de sa situation financière et patrimoniale. Il est donc essentiel que les principes de cette comptabilité – sincérité, prudence, rattachement strict des charges et produits à l'exercice de leur fait générateur (comptabilité d'engagement) – soient bien respectés, et qu'aucune charge ne soit occultée, y compris lorsque des opérations de

travaux sont en cours en fin d'exercice (à noter l'importance de l'annexe 5).

En pratique

Si la comptabilité est censée aider le gestionnaire en charge d'une copropriété à détecter les signes de fragilisation, encore faut-il qu'elle soit probante.

Chaque mois, les syndics / les gestionnaires de copropriété doivent réaliser un état de rapprochement bancaire afin de justifier le décalage entre les écritures comptables et celles ayant réellement transitées sur le compte bancaire.

Un décalage important peut avoir plusieurs origines, comme le retard dans la tenue comptable (tous les flux financiers ne sont pas comptabilisés) ou des écritures comptables comptabilisées mais qui n'apparaissent pas en banque (remises de chèques non créditées anciennes).

Bon à savoir : L'absence de rapprochement bancaire ou les décalages importants entre la comptabilité et la banque sont des signes de fragilisation financière, et par là même de la copropriété dans son ensemble.

Une autre condition de fiabilité réside dans le circuit de traitement des factures. Une facture doit être enregistrée en comptabilité dès que l'immeuble et son imputation ont été identifiés, même si elle est litigieuse. Elle constitue une charge du syndicat tant qu'un avoir ou une décision de justice n'ont pas été obtenus.

Si on ne se réfère qu'aux comptes des copropriétés, les principaux signes de fragilisation sont les suivants :

- **Des encours fournisseurs qui augmentent de manière importante**

Le fait de ne pas payer les fournisseurs de la copropriété dans les délais communément acceptés engendre une hausse des encours dans des proportions importantes, et cela constitue un critère important de défaillance à court terme d'une copropriété.

S'il s'agit de fournisseurs de dépenses courantes, **un retard de plus d'un trimestre et/ou d'un montant représentant 15% du budget des dépenses courantes peut être une première approche.**

S'il s'agit de fournisseurs liés à des dépenses en lien avec des travaux, il faut apprécier au cas par cas en fonction de la nature des travaux.

Bon à savoir : L'augmentation anormale de l'encours fournisseurs est un signe de fragilisation découlant dans les cas les plus fréquents de tension sur la trésorerie ne permettant plus à la copropriété de faire face à son passif exigible.

▪ **Des débits copropriétaires importants en nombre et sur les opérations courantes**

Les soldes débiteurs des copropriétaires correspondant à des créances non recouvrées impactent le niveau de trésorerie de la copropriété et sa capacité à honorer ses dettes. La phase de recouvrement est donc importante ; encore faut-il avoir la capacité de démontrer aux magistrats que la dette existe, et comme il est systématiquement demandé, avoir la possibilité de détailler la dette en fonction de la composition de ses différentes natures :

- Dette liée aux appels de fonds courants ;

- Dette liée aux appels de fonds pour travaux ;
- Dette liée aux frais de recouvrement (honoraires recouvrement du syndic, honoraires d'avocat, frais du commissaire de justice...).

Ce signe de fragilisation est bien identifié, et fait partie des informations à mettre jour annuellement sur le registre des copropriétés tenu par l'Anah, à la fois en montant (montant débiteur supérieur à 300 euros) et en nombre. En outre, **une procédure d'alerte (mandataire ad hoc)**, rarement mise en œuvre, **existe à partir du moment où le montant des soldes débiteurs atteint 25% du budget des dépenses courantes dans les copropriétés de moins de 200 lots ou 15% pour les copropriétés de 200 lots et plus** (quelle que soit leur nature : logement, cave, etc.).

Bon à savoir : Le montant des soldes copropriétaires débiteurs est un signe de fragilisation. Bien identifié actuellement, il faut se poser plus systématiquement la question de la mise en place de la procédure d'alerte et de l'identification de la composition de la dette pour faciliter la prise de décision en matière de recouvrement.

- **La présence de montants importants dans des comptes « débiteurs divers » ou « d'attente »**

L'utilisation de ces comptes doit être très limitée. Il s'agit de comptes de transit, qui, s'ils présentent des soldes à la date de clôture, doivent être justifiés ligne à ligne. En outre, comme tout compte, ils ne doivent pas faire l'objet d'une compensation entre ceux qui présentent un solde débiteur et ceux qui présentent un solde créditeur.

La présence de sommes importantes au débit de ces comptes pèse sur la trésorerie de la copropriété. Elle révèle souvent un désordre comptable et engage la responsabilité du syndic pour celles qui ne sont pas justifiées ou dont on a perdu la justification. Il est donc indispensable de maîtriser le contenu de ces comptes afin de l'affecter correctement et qu'il fasse l'objet d'une répartition entre les

copropriétaires, d'un remboursement par les prestataires ou d'une prise en charge par le syndic au titre de sa responsabilité civile s'ils ne sont pas justifiés.

Bon à savoir : Une attention particulière doit être apportée aux comptes d'attente et divers débiteurs dans la mesure où ils impactent la trésorerie de la copropriété, et peuvent induire une fragilisation liée à cette trésorerie « manquante », par la présence de sommes non réparties entre les copropriétaires ou non remboursées par les professionnels si elles ne sont pas justifiées.

Texte utile

Arrêté du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires

Dans les assemblées générales

En résumé

Lors de l'assemblée générale a lieu le vote d'approbation des comptes, du budget prévisionnel, et des travaux nécessaires, ainsi que la désignation du

syndic et du conseil syndical, et éventuellement la décision d'une saisie immobilière.

En pratique

Toutes difficultés dans la prise de ces décisions cruciales – rejet, majorité insuffisante, contestations systématiques – peuvent être des signaux révélant une potentielle fragilisation de la copropriété, la liste n'étant pas exhaustive.

Le refus d'approbation des comptes est l'illustration d'une situation de blocage entre les organes, laquelle peut être révélatrice d'un dysfonctionnement, soit dans la gouvernance, soit dans la tenue des comptes du syndicat des copropriétaires. En l'absence d'approbation des comptes, le syndicat des copropriétaires sera fortement handicapé dans les actions nécessaires en recouvrement des impayés.

Le refus de voter le budget ou les travaux peut révéler que le syndicat des copropriétaires ne permet pas au syndic d'exercer la mission pour laquelle il est désigné. Dans le cas où ces travaux font l'objet d'une mise en demeure ou d'un arrêté de sécurité / insalubrité, il est **nécessaire de le remonter à la collectivité pour trouver un appui.**

Des difficultés de prise de décision concernant le mandat de syndic ou l'élection de membres du conseil syndical peut provoquer des situations

de vacance des organes de gestion du syndicat et empêcher ce dernier de faire face à ses obligations. **Le défaut de stabilité de ces organes est également un indice à prendre en compte révélateur de difficultés de gouvernance.**

Le syndic, au titre de ses pouvoirs propres, exerce les actions en recouvrement des charges. Il se charge uniquement de faire voter en assemblée générale le cas sensible de la saisie immobilière. Plusieurs résolutions doivent être adoptées : la saisie, la fixation du montant de la mise à prix et enfin la dotation aux dépréciations sur créances douteuses.

Toutefois, même si le syndic a les mains libres pour engager les actions de recouvrement courantes, il doit régulièrement rendre compte au conseil syndical et à l'assemblée des actions entreprises, de la voie amiable jusqu'au suivi de l'exécution.

L'assemblée générale est également un moment de débat et d'échange voire de résolution des litiges. Dans le cadre de sa préparation ou de sa tenue, le syndic et le conseil syndical peuvent échanger avec les copropriétaires en litige avec la copropriété ou entre eux, afin de prévenir les difficultés de

gouvernance, de vote de travaux nécessaires ou encore les actions visant à résoudre amiablement des litiges aboutissant au non-paiement des charges de copropriété.

Les remontées des copropriétaires

L'assemblée générale est un moment privilégié pour le syndic pour prendre le pouls de la copropriété au-delà de ses échanges réguliers avec le conseil syndical. **La très grande majorité des copropriétaires n'ont d'autre contact avec le syndic en cours d'année que pour le paiement des appels de fonds.** Les remarques ou récriminations formulées lors de l'assemblée peuvent être révélatrices de problèmes occultés ou non perçus par le conseil syndical, et des divergences d'intérêts peuvent se faire jour, menaçant la cohésion de la copropriété. Celle-ci peut également être affectée par une défiance à l'égard du conseil syndical qui peut vouloir conduire les affaires de la copropriété en déconnexion avec les souhaits et la capacité contributive des copropriétaires. Enfin, l'assemblée peut être le terrain d'émergence de nouveaux

« leaders informels » dont il serait dommage de se priver alors que le conseil syndical fait preuve d'immobilisme, ou pour la relève de ce dernier le moment venu.

Si le conseil syndical est le canal privilégié de remontée des demandes et souhaits des copropriétaires, il ne doit donc pas être le seul et il peut être recommandé **aux syndicats de se ménager des canaux plus directs via des questionnaires et enquêtes de satisfaction, ou l'organisation de permanences à l'immeuble**, ouvertes à tous les résidents, y compris aux locataires. Il y a par exemple ChouetteCopro. Une plateforme de communication collaborative en ligne qui permet aux habitants, au syndic et aux prestataires de mieux communiquer dans une copropriété. Grâce à un système simple de signalement et de suivi des incidents, chacun peut voir où en est la situation (ex. : panne d'ascenseur, fuite, éclairage en panne...). Il existe également d'autres alternatives comme Ma vie de copro, Inch, ALACAZA, Captain Tower, etc.

Recommandation 6 - COMMUNIQUER : « promouvoir des modèles d'information alternatifs et variés sur la vie de l'immeuble tels que des newsletters, visioconférences, groupe Whatsapp ».

Dans le règlement de copropriété

En résumé

Le règlement de copropriété est un document écrit qui définit les règles de fonctionnement de l'immeuble, et précise les droits et les obligations des

copropriétaires et de leurs locataires. Le syndic de copropriété doit veiller au respect du règlement de copropriété sous peine d'engager sa responsabilité.

En pratique

Le règlement de copropriété est l'acte qui régit la vie en copropriété. À ce titre, il doit retranscrire les droits des copropriétaires en distinguant la propriété des parties privatives et celles des parties communes. Cette distinction définit les règles d'entretien, le régime de responsabilité en cas de sinistre et le règlement des charges de copropriété.

L'ancienneté des règlements de copropriété a justifié la consécration jurisprudentielle de l'existence de parties communes particulières à savoir :

- Les parties communes spéciales (parties et charges liées à un bâtiment ou une partie de bâtiment) ;
- Les parties communes à droit de jouissance exclusif (jardin, loggia, balcon, terrasse...) ;
- Les lots transitoires (lors de la construction d'un immeuble, ces lots transitoires sont parfois conservés. Ensuite, le promoteur vote et participe aux charges jusqu'à la construction et leur remplacement par de vrais lots privatifs).

Conformité avec la loi

Bon à savoir : Avec la loi ELAN, le gouvernement a été habilité pour réformer par voie d'ordonnance le droit de la copropriété. Le contenu de la loi du 10 juillet 1965 a été modifié par une ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019, dont les dispositions sont entrées en vigueur à compter du 1er juin 2020. Elle a introduit de nouvelles obligations concernant les lots transitoires (art. 206), les parties communes spéciales, les droits de jouissance exclusifs ainsi que les lots exclusivement composés d'un droit

de jouissance (art. 209). Ces lots et parties spéciales doivent être désignés expressément dans le règlement de copropriété. À défaut de mention, les copropriétaires concernés peuvent rencontrer des difficultés d'opposabilité. Ainsi, en cas de vente d'un lot, le notaire sera amené à vérifier si, par exemple, le droit de jouissance d'une cour a bien été mentionné dans le règlement de copropriété. Si cela n'est pas le cas, la vente pourrait être rendue difficile.

La Loi « 3DS » apporte une réponse sur les conséquences possibles d'une absence de mise en conformité des règlements de copropriété, en ce qui concerne les lots transitoires et les parties communes à jouissance privative. L'absence de mise à jour du règlement de copropriété n'est pas susceptible d'entraîner l'inexistence des lots transitoires, des parties communes spéciales ainsi que des parties communes à jouissance privative.

Cependant, cette modification est loin de régler toutes les difficultés car l'obligation de mettre à jour les règlements de copropriété demeure. Ainsi le risque de blocage en cas de mutation subsiste.

Le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question de la mise en conformité du règlement aux évolutions législatives. Bien que le règlement de copropriété soit presque

toujours accompagné d'un état descriptif de division, il n'en demeure pas moins qu'il s'agit de deux actes distincts. Seul le règlement de copropriété a valeur contractuelle.

Quels sont les cas où il faut mettre à jour un règlement de copropriété ?

La nécessité de mise à jour peut naître de **situations où le règlement de copropriété ne correspond plus à la réalité physique de l'immeuble**, par suite de travaux, de vente de parties communes, d'appropriations touchées par la prescription acquisitive, voire

parfois de construction de parties de bâtiments prévues à l'origine mais non réalisées. Des lots réels ou transitoires peuvent continuer à appartenir à un promoteur ou propriétaire initial disparu depuis longtemps. Enfin, il y a toutes les situations où les répartitions

de charges du règlement de copropriété ne respectent pas les prescriptions des deux premiers alinéas de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965.

Il est de la responsabilité du syndic de repérer ces situations et entreprendre sans tarder d'y remédier, le temps étant susceptible d'en aggraver les conséquences par l'effet des prescriptions. Et si elles résultent de fautes commises, les responsabilités doivent être recherchées.

Les situations qui justifient la mise en conformité d'un règlement de copropriété :

- L'existence de parties communes spéciales sans charges spéciales afférentes ;
- L'absence de définition des charges spéciales afférentes ainsi que de la grille de répartition de charges spéciales correspondante ;
- Les droits de jouissance privative non mentionnés dans le règlement de copropriété.

Il y aura alors lieu de **faire intervenir un géomètre expert pour le calcul de ces charges spéciales** et de faire voter une **seconde résolution pour faire adopter la grille de répartition de charges** communes spéciales.

Comment effectuer la modification d'un règlement de copropriété ?

La procédure est identique lorsqu'on met à jour le règlement de copropriété pour qu'il soit en conformité avec la loi ELAN ou d'une modification de son fonctionnement générale. Il faut réunir les copropriétaires puis faire modifier le règlement de copropriété. La **réunion des copropriétaires en assemblée générale ordinaire ou extraordinaire est obligatoire**. Pour cela, le syndic les convoque selon les règles en vigueur en exposant à l'ordre du jour la

modification du règlement de copropriété.

Bon à savoir : Les règles de vote sont identiques à celles prévues par ce dernier, à l'exception de la mise en conformité ELAN. Pour celle-ci, la loi prévoit qu'elle soit votée « à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, s'il n'en est autrement ordonné par la loi ».

Une fois les modifications du règlement de copropriété approuvées en assemblée générale, il faudra **les adresser à un notaire**. C'est lui qui est habilité à établir un règlement de copropriété ainsi que de le mettre à jour des dernières résolutions adoptées. Il vérifie la conformité juridique de cet acte, mais il en assure également la publication auprès des services de publicité foncière. Cette démarche permet de rendre le règlement de copropriété opposable aux tiers. C'est-à-dire qu'il s'impose non

seulement aux copropriétaires, mais aussi aux futurs acquéreurs éventuels.

Bon à savoir : Chaque règlement doit être analysé au regard des prescriptions de la loi ELAN incluses dans les dispositions d'ordre public de la loi. Il convient de mobiliser pour cela les compétences appropriées – internes ou externes – permettant d'identifier les non-conformités, de déterminer les risques encourus et d'éclairer les copropriétaires sur les enjeux des décisions qu'ils seront appelés à prendre.

Quelle est la sanction applicable en cas de non mise en conformité ?

Le syndic doit inscrire la question de la mise en conformité à l'ordre du jour de l'assemblée générale, à défaut de voir sa responsabilité civile professionnelle engagée, avec un risque de contestation des décisions votées, de contestations de la répartition des charges, et des difficultés d'application du règlement de copropriété.

Le refus de la mise en conformité du règlement de copropriété expose le syndicat à une action contentieuse d'un ou plusieurs copropriétaires lésés sachant que les dispositions de la loi ELAN ont un caractère impératif. La responsabilité du syndicat des copropriétaires peut être recherchée

pour les raisons suivantes : **à la suite de la contestation de la répartition des charges de copropriété utilisée figurant dans l'état descriptif sans être mentionnée dans le règlement de copropriété, en présence de parties communes spéciales sans charges communes spéciales correspondantes, le droit de jouissance privatif existant** (mentionné dans l'état descriptif ou voté lors d'une assemblée générale) **mais non présent dans le règlement** peut être contesté. La mise en conformité du règlement de copropriété permet de ne pas priver le ou les copropriétaires des droits qui leur ont été reconnus.

Bon à savoir : La mise en conformité n'est pas une ardoise magique : on ne peut pas en profiter pour tout réécrire. Certains copropriétaires pensent pouvoir ajouter, par le biais de la mise en conformité : le changement de destination de l'immeuble, l'introduction d'une clause interdisant la location saisonnière, modifier des parties communes en les intégrant aux parties privatives et inversement, ou encore modifier la répartition des charges générales. **Ces modifications relèvent en effet d'autres majorités, voire de l'unanimité.**

Dans le cas d'existence de charges spéciales sans parties communes spéciales, seule la suppression des charges spéciales peut être décidée dans le cadre de la mise en conformité décidée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance. On doit s'attendre à ce que les copropriétaires préfèrent dans ce cas créer plutôt des parties communes spéciales, mais cette création requiert des transferts de propriété qui ne peuvent être décidés qu'à la majorité de l'article 26.

Texte utile

La Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 « portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique » dite loi « ELAN », révisée par la Loi n° 2022-217 du 21 février 2022 dite « 3DS ».

Dans l'état du bâti : habitat indigne, insalubrité, péril

Le défaut d'entretien de l'immeuble est susceptible d'engendrer des risques quant à la sécurité et des personnes et des biens ainsi que la santé des occupants – risques électriques, d'incendie, d'infiltrations, chutes de matériaux voire effondrements, insalubrité dans les parties communes et parties privatives. La baisse des

valeurs immobilières qui en résulte amène dans la copropriété de nouvelles catégories d'accédants à plus faible capacité contributive, et d'investisseurs à la recherche d'une forte rentabilité. Dans certaines situations, la tension immobilière est relativement faible, mais le coût des travaux est très élevé au regard du

faible prix au m². Le processus est cumulatif et s'auto-entretient, jusqu'à conduire à une forte dégradation des parties communes et des parties privatives, générant des situations de péril, d'insalubrité ou d'occupations dans des conditions indignes.

Une **sinistralité excessive peut conduire au retrait des assureurs de l'immeuble** et, soit à une envolée des primes, soit à la difficulté de trouver un assureur de biens et la nécessité, pour l'assurance obligatoire de responsabilité civile du syndicat, de **recourir au Bureau Commun de Tarification (BCT) aux fins de désigner un assureur d'office.**

Le syndicat, et par voie de conséquence le syndic, engage dans tous les cas sa responsabilité civile et pénale en cas d'accident ou d'atteintes

graves à la santé des occupants. **En cas d'impossibilité de faire voter ou de financer les travaux d'urgence nécessaires, il doit effectuer les signalements appropriés auprès des autorités compétentes** (voir en partie 02 de ce guide) :

- Informer les copropriétaires concernés de ces risques ;
- Signaler à la mairie (services techniques ou d'hygiène) ;
- Signaler la situation auprès de l'ARS (agence régionale de santé) s'il s'agit de problèmes de santé et en absence de réponse sous deux mois de la mairie.

Le syndic est tenu également dans ce cas de tenir informé le conseil syndical de l'évolution du dossier des cas détectés et des suites données.

LES STATUTS JURIDIQUES ET SITUATIONS PARTICULIÈRES

La situation juridique et structurelle de la copropriété peut être un des facteurs de mise en difficulté de cette dernière (difficulté à voter, difficulté pour les copropriétaires à comprendre l'organisation etc.). Elle peut avoir un impact direct sur la bonne gouvernance et le bon entretien des équipements

communs par exemple. Cette sous-partie a pour objectif de remettre en visibilité ces points d'attention en présentant les différents statuts qui peuvent s'ajouter à la gestion courante de la copropriété (ASL, AFUL, Division en volume, taille de la copropriété etc.)

Recommandation 12 - AGIR : S'atteler à la complexité juridique éventuelle de gestion (scission, suppression d'ASL, etc.).

LES STATUTS JURIDIQUES

La copropriété se caractérise par une répartition de la propriété entre au moins deux personnes, avec pleine propriété de parties privatives et, attachée à chacune, une quote-part des parties communes. Elle se distingue dès lors d'autres régimes juridiques, par exemple l'indivision, laquelle permet à plusieurs personnes d'être propriétaires d'un même bien, sans toutefois que les parts de chacun ne soient matériellement individualisées.

La copropriété se différencie également d'autres types d'organisation de la propriété reposant sur une division de l'assise foncière en unités foncières susceptibles d'une gestion autonome. Cette division peut se faire :

- En surfaces (lotissement),
- En volumes (division en volumes).

Sur une ou plusieurs unités foncières créées par cette division, il est possible d'avoir une copropriété. Des organisations juridiques à plusieurs niveaux peuvent ainsi exister.

Il est crucial **d'identifier avec précision ces formes d'organisation de la propriété, ainsi que leur périmètre exact, les modalités juridiques de gouvernance et de gestion spécifiques à chaque ensemble immobilier**, qu'il ne faut pas ignorer sous peine de difficultés à moyen ou long terme. La superposition fréquente de structures

juridiques - copropriétés dans le périmètre d'une ASL, ASL dans le périmètre d'une ASL plus large... - entraîne une complexification de la gestion, source de risques et de difficultés de gouvernance. Très souvent, ces organisations superposées et peu ou pas comprises des copropriétaires figurent en bonne place parmi les facteurs déclencheurs ou aggravants des processus générateurs de copropriétés en difficulté.

Les Associations Syndicales Libres (ASL)

En résumé

Les ASL sont des « associations syndicales de propriétaires » ; ce sont des groupements de propriétaires dont l'objet porte notamment sur :

- La construction ;
- L'entretien ;
- La gestion d'ouvrages ;
- La réalisation de travaux.

Les statuts de l'association définissent :

- Son nom ;
- Son objet ;
- Son siège ;
- Ses règles de fonctionnement.

En pratique

Une ASL est représentée par un président, mandataire social, désigné suivant les dispositions des statuts par l'assemblée ou par le « syndicat ». Les

statuts précisent aussi si le président est désigné strictement parmi les membres de l'ASL ou s'il peut être une personne physique ou morale

extérieure. Il est très important de vérifier ce point car il y va de la validité de son mandat.

Les ASL désignent souvent à la fonction de président un syndic professionnel.

Celui-ci doit cependant être attentif au fait que sa fonction et son mandat ne sont pas de même nature que ceux du syndic d'une copropriété, et que sa gestion s'exerce dans le strict cadre des statuts.

Les statuts et leurs modificatifs sont publiés au fichier immobilier, et ils doivent faire l'objet de plusieurs autres formalités : **publicité dans un journal d'annonces légales et déclaration en préfecture.** Ils comportent la liste des parcelles cadastrales, volumes ou immeubles, compris dans son périmètre et précisent également ses modalités de financement et le mode de recouvrement des cotisations.

L'ASL a ses modalités de gestion et de fonctionnement propres, dissociée de toute copropriété située sur la même emprise foncière.

Il n'y a que deux obligations : l'existence d'une assemblée et l'existence d'un organe de décision. Dans les ASL, il n'y a pas de notion d'équité, d'utilité, de critère légal pour la répartition des charges. Les clauses des statuts doivent être respectées, même si elles

apparaissent déséquilibrées. C'est toujours la notion d'engagement volontaire initial qui prime. Elle est administrée par le « syndicat » composé de membres élus parmi les propriétaires membres de l'association ou leurs représentants dans les conditions fixées par les statuts.

Un des contextes fréquents où l'on rencontre des ASL est celui des lotissements pavillonnaires, généralement dotés d'un cahier des charges dont l'ASL est chargée de l'application. Chaque acquéreur de maison en lotissement devient propriétaire du terrain de son lot, les espaces communs (voiries, espaces verts, espaces occupés par des équipements collectifs) faisant l'objet de parcelles cadastrales distinctes, dont la vocation est d'être transférées en propriété à l'ASL, chargée aussi de les gérer, ou d'être rétrocédées à la commune si celle-ci en accepte le principe.

Mais on rencontre des ASL également dans plusieurs autres contextes **d'ensembles immobiliers ayant fait l'objet d'une division en surfaces ou en volumes, avec cahier des charges et parcelles ou volumes comportant des ouvrages et équipements d'intérêt collectif** (lotissements industriels ou d'activités, ensembles immobiliers

complexes à vocations multiples : habitation, bureaux, commerces, parkings, etc.).

Point d'attention : Lorsqu'une parcelle ou un volume situé dans le périmètre de l'ASL est placé sous statut de copropriété, **ce sont alors les copropriétaires individuels** – et non le syndicat des copropriétaires – **qui deviennent membres de l'ASL**. Toutefois, **les statuts de l'ASL peuvent organiser la représentation des copropriétaires** : ils peuvent ainsi prévoir que ces derniers ne participent pas directement aux assemblées de l'association, mais qu'ils sont représentés obligatoirement par leur syndic de copropriété, ou par un mandataire désigné par leur assemblée générale. Ce système vise à simplifier la gouvernance entre ASL et copropriétés mais éloigne les copropriétaires des décisions et du fonctionnement. C'est parfois l'association qui gère la quasi totalité des équipements techniques : chauffage, eau chaude, parking, réseaux d'eau et d'électricité, sécurité des personnes et des biens et ainsi la majorité de leurs charges.

Bon à savoir : Les ASL se voient confier la gestion d'espaces, ouvrages et équipements dont elles ont été rendues propriétaires. Elles sont donc propriétaires d'actifs immobiliers et techniques qu'elles doivent traiter comptablement de manière appropriée (amortissements, provisions pour risques et charges et pour grosses réparations). Elles peuvent aussi se voir confier la gestion d'éléments qui restent la propriété d'un ou plusieurs propriétaires (espaces verts, aires de stationnement, chaufferie, local résidentiel, etc.). Ce type de situations se rencontre notamment après division d'un ensemble immobilier unique par un bailleur social, et mise en place d'une ASL pour gérer les éléments d'intérêt commun sans que la propriété ait été cédée par leur propriétaire.

Textes utiles

Ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires

Décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires

Les Associations Foncières Urbaines Libres (AFUL)

En résumé

Les **AFUL** sont des associations syndicales constituées entre propriétaires pour des travaux ou opérations précis (par exemple des travaux d'équipement et d'aménagement nécessaires suite à un

remembrement de parcelles, un groupement de parcelles en vue d'un bail à construction, ou encore la réalisation, l'entretien et la gestion d'ouvrages collectifs (voiries, aires de stationnement, chauffage collectif...).

En pratique

Bien que présentant quelques différences de forme précisées dans leurs statuts, les AFUL fonctionnent dans l'ensemble de manière similaire aux Associations Syndicales Libres (ASL), notamment lorsqu'elles incluent une ou plusieurs copropriétés dans leur périmètre. Toutefois, une particularité importante distingue l'AFUL : la représentation des copropriétaires en assemblée est obligatoire. **Cette représentation peut être assurée soit par un ou plusieurs copropriétaires, soit par un mandataire spécialement désigné, soit par le syndic de la copropriété, dûment mandaté par l'assemblée générale.** Il convient de noter, conformément à l'article L.322-9-1 du Code de l'urbanisme, qu'un

même syndic ne peut représenter les copropriétaires que d'une seule copropriété au sein de l'AFUL. Ce dispositif vise à garantir une représentation équitable et à éviter les conflits d'intérêts dans les décisions collectives de l'association.

Textes utiles

Ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires

Décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires

Articles L322-1 à L322-16 du Code de l'urbanisme relatifs aux associations foncières urbaines

Les unions de syndicats

En résumé

Un syndicat de copropriétaires peut être membre d'une union de syndicats, groupement doté de la personnalité civile, dont **l'objet est d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'équipements, ainsi que la gestion de**

services d'intérêt commun à une ou plusieurs copropriétés, ainsi qu'à un ou plusieurs propriétaires d'immeubles en monopropriété. Il faut bien entendu qu'il y ait au moins une copropriété.

En pratique

Comme pour les ASL, elles ont des **statuts qui doivent être publiés et déclarés en préfecture.**

Pour les copropriétés, **l'adhésion** à une union peut être **prévue dans le règlement de copropriété ou décidée par l'assemblée générale** de chaque syndicat à la majorité de l'article 25. Son **retrait**, à la double majorité de l'article 26. La copropriété pourra donc en sortir, contrairement aux ASL ou aux AFUL.

L'assemblée générale de l'union est constituée par les syndicats des syndicats, par le représentant légal de chaque société ou propriétaire qui a adhéré à l'union. Les syndicats **participent à cette assemblée générale** en qualité de mandataire du ou des syndicats qu'ils représentent. Ils doivent, au préalable et pour avis, soumettre à l'assemblée générale des

copropriétaires du syndicat concerné ou, le cas échéant, au conseil syndical, les questions portées à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'union. Les syndicats doivent ensuite rendre compte, à l'assemblée générale des copropriétaires, des décisions prises par l'union.

L'exécution des décisions de l'union est confiée à un président désigné par l'assemblée générale de l'union. Il est également institué un **« conseil de l'union » chargé d'assister le président et de contrôler sa gestion.** Ce conseil est composé d'un représentant désigné par chaque membre de l'union. Il peut prendre connaissance, à sa demande, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du président et, d'une manière générale, à l'administration de l'union.

Bon à savoir : Lorsqu'une copropriété est membre d'une union de syndicats, c'est le syndicat des copropriétaires qui en est membre, et non les copropriétaires individuellement. Ainsi, l'union adresse ses appels de charges au syndicat des copropriétaires, et celui-ci les intègre tout naturellement dans les charges de la copropriété et les répartit entre les copropriétaires, en tantièmes généraux sauf stipulation contraire du règlement de copropriété.

Textes utiles

Ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004

Décret n° 2006-504 du 3 mai 2006

Articles L. 322-1 et suivants du Code de l'urbanisme

Articles R. 322-1 et suivants du Code de l'urbanisme

Articles 22 et 29 de la Loi du 10 juillet 1965

Articles 63 et suivants du Décret du 17 mars 1967

LES CONTEXTES DE GESTION PARTICULIERS

Les divisions en volume

En résumé

Un volume est, au sens juridique du terme, un immeuble dont la formation fait l'objet d'une **publication au fichier immobilier**. Il est une forme élaborée du droit de superficie, droit réel, qui permet de **dissocier la propriété du dessus et du dessous**. C'est ainsi que le

volume peut être détaché du sol en altitude, ou en profondeur. Il est dès lors possible de concevoir une pluralité de niveaux de volumes, superposés, au-dessus ou au-dessous du sol d'un même fonds de terre.

En pratique

L'utilité de la volumétrie a été particulièrement grande, à ses débuts, afin de permettre une cohabitation

dans un même espace entre domaine public et domaine privé.

La technique est désormais utilisée plus largement afin, notamment, de **permettre de développer des programmes immobiliers dont l'appropriation se réalisera au bénéfice de différents types de propriétaires exclusifs : bailleur social, bailleur institutionnel, copropriétaire occupant ou bailleur « individuel ».**

Elle permet également d'échapper à l'application du statut de la copropriété des immeubles bâtis en ce qu'elle ne crée pas de « parties communes ».

Certaines copropriétés dysfonctionnent en partie du fait de leur complexité organisationnelle et juridique. Pour y remédier, et simplifier l'organisation de la copropriété, il peut être parfois nécessaire d'envisager une scission de copropriété (diviser le syndicat en plusieurs syndicats autonomes). Cette division n'est possible que si les conditions matérielles (réseaux, alimentations en fluides, etc.), juridiques (répartition du foncier, servitudes, etc.) et financières (répartition des dettes et des créances) sont obtenues.

Les copropriétés dites « en volume » superposent différents niveaux. Il s'agit généralement de copropriétés sur dalle, issues de l'urbanisme des années 70, composées de niveaux de parkings,

souvent de commerces rez-de-dalle, et d'immeubles d'habitation ou d'activités tertiaires construits sur la dalle.

Pour ces copropriétés particulièrement complexes, la loi a créé la possibilité d'une scission en volume.

Point d'attention : La pluralité de structures immobilières, dans une division en volumes, peut poser des **difficultés de compréhension et d'administration, aux professionnels, comme aux propriétaires et copropriétaires**, en raison de leur complexité. Particulièrement, il a pu être relevé la difficulté relative aux réparations et reconstruction, par exemple après un sinistre. Il est en effet aussi délicat de déterminer la propriété d'une fraction de canalisation, comme de définir la personne qui en doit la réparation et en assumer la responsabilité (propriétaire, copropriétaire ou syndicat de copropriétaires, bénéficiaire de la servitude ou organisme de gestion).

Il convient donc pour un syndic professionnel intervenant dans ce type de contexte, que ce soit en tant que syndic d'une ou plusieurs copropriétés, ou comme président de l'organisme de gestion fédérateur (ASL, AFUL ou union de syndicats) de toujours **s'interroger sur le mode d'administration de**

l'ensemble pour en comprendre le fonctionnement, comme pour parfaitement établir l'étendue mais aussi les limites de son champ d'intervention.

Il convient également pour lui, lorsqu'il est syndic d'une ou plusieurs copropriétés dans l'ensemble immobilier, d'établir de parfaites

relations avec l'administrateur de la structure de gestion (ASL, AFUL, UDS), comme de recenser les différents « voisins » afin d'avoir la meilleure communication possible relativement à l'entretien des fractions de l'ensemble immobilier : dalle de parking, chaufferie, passage grevé de servitudes etc.

Cas pratique n°1 :

À titre d'exemple, une chaufferie, qui aurait ordinairement été une partie commune et un élément commun d'un immeuble bâti, pourra être définie comme un volume dont la propriété sera celle d'un organisme de gestion, une association syndicale libre par exemple, dont chaque propriétaire de volumes ou de fractions de volumes sera membre. Il n'y a pas stricto sensu de parties communes au sens de la loi du 10 juillet 1965 puisque cette fraction sera la propriété exclusive de l'organisme de gestion. Le statut de la copropriété ne s'appliquera donc pas de plein droit dès lors qu'une structure de gestion aura bien été instituée pour gérer cette partie et cet élément dit « fédérateur » (Il de l'art. 1 de la loi du 10 juillet 1965).

Cas pratique n°2 :

Le volume du dessus peut nécessiter un passage par le volume du dessous. Il faut alors établir une pluralité de servitudes générales ou particulières (passage, appui, vue, ventilation, etc.). Cet ensemble de règles donnera alors lieu à la rédaction d'un « cahier des charges et des servitudes » accompagnant l'état descriptif de division en volume, tous deux reçus par acte authentique, par notaire, et publiés au fichier immobilier.

Ces volumes peuvent ensuite être bâtis (ou non), et être divisés par lots de copropriété. C'est ainsi que dans un ensemble immobilier complexe, c'est-à-dire un ensemble de volumes, il n'est pas rare de trouver plusieurs volumes en « monopropriété », d'autres en copropriété, ainsi que des volumes communs, le tout administré par une association syndicale libre (ASL) ou une association foncière libre (AFUL), dont les statuts seront en principe rédigés et publiés concomitamment à

l'opération de division en volumes, et dont les propriétaires de volumes et copropriétaires de lots fractionnant les volumes sont membres (les syndicats de copropriétaires ne sont pas, par principe, membres des ASL/AFUL). On peut aussi, pour assurer cette même fonction, créer une Union de syndicats.

La structure de gestion a pour objet l'appropriation des actifs dont la propriété lui est transférée, leur gestion (entretien, remplacement, améliorations...), ainsi que le respect du cahier des charges.

Les copropriétés mixtes

En résumé

Les copropriétés mixtes désignent les copropriétés comprenant à la fois des **copropriétaires privés et des copropriétaires bailleurs sociaux**.

En pratique

Certaines copropriétés mixtes le sont depuis la **création de l'immeuble**, d'autres par le **rachat de lots** par un propriétaire bailleur dans le cadre d'un portage ciblé pour améliorer la gouvernance de la copropriété et plus fréquemment le sont dans le cadre de la « **vente HLM** ». La copropriété mixte qui fait suite à la « vente HLM » (vente des logements dans un premier temps aux locataires) comporte des spécificités. L'organisme HLM propriétaire peut assurer les fonctions du syndic de la copropriété, sauf s'il y renonce ou que l'assemblée générale

ait désigné un autre syndic avec au moins 60 % des voix du syndicat. Dans les faits, seul un quart environ des organismes HLM ont fait ce choix à ce stade, les autres désignant un syndic privé comme syndic provisoire dans le règlement de copropriété.

Bon à savoir : Quand la copropriété a été créée par le bailleur social dans le cadre de cette procédure, la réduction des voix du copropriétaire majoritaire prévue par le deuxième alinéa du I de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 ne s'appliquent pas à l'organisme HLM

vendeur (article L443-15 du CCH), qui peut peser sur les votes de tous ses tantièmes. En dehors de la vente HLM, l'article 22 s'applique.

Le syndic de ce type de copropriétés ne peut ignorer cet important copropriétaire qu'est le bailleur social, et doit être **attentif aux relations des autres copropriétaires avec ses locataires**. Il peut être confronté à l'existence **d'associations de locataires** susceptibles de réclamer l'application de l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986, leur conférant un **droit de consultation d'un certain nombre de pièces et documents de la copropriété**, le droit pour leurs représentants d'être **reçus deux fois par an pour évoquer la gestion de l'immeuble, et aussi de participer à l'assemblée générale de la copropriété avec possibilité de s'exprimer sur les questions inscrites à l'ordre du jour** (sans droit de vote).

Souvent le bailleur social propose sa candidature au conseil syndical, et il peut y être d'un apport appréciable, notamment pour gérer harmonieusement ces relations, mais aussi en mettant à la disposition des autres conseillers syndicaux et du syndic la compétence de ses services techniques pour la gestion des contrats et la maîtrise d'ouvrage des travaux.

Ainsi une gestion partenariale peut être bénéfique à la copropriété, d'autant que les bailleurs sociaux, s'ils ont parfois des délais de paiement un peu longs des appels de fonds, sont cependant de bons payeurs et apportent à la copropriété une solidité financière appréciable. Le bailleur social peut aussi être d'une aide appréciable pour désamorcer les frictions entre ses locataires et les autres résidents. L'enjeu pour un gestionnaire est de **trouver une organisation quotidienne qui s'articule bien avec celle du bailleur social et qui soit bien acceptée par les copropriétaires privés**, en veillant, dans le cas où celui-ci dispose de tantièmes importants, à ce que ces autres copropriétaires ne se sentent pas dépossédés de leurs droits.

Bon à savoir : Le patrimoine de l'organisme HLM peut être constitué de lots diffus dans plusieurs bâtiments ou concentrés sur un ou plusieurs bâtiments ou cages d'escaliers ou « montées ». Il arrive assez fréquemment que ces bâtiments ou montées soient constituées en un seul lot global incluant les parties communes. On les appelle des « macro-lots ». La division ultérieure d'un macro-lot donne lieu à création de lots privatifs et de parties communes

spéciales, propriété indivise des propriétaires de ces lots.

Il est recommandé que les règlements de copropriété initiaux des copropriétés comportant des macro-lots prévoient que les parties communes des autres bâtiments et montées soient des parties communes spéciales, afin d'éviter que la division ultérieure des macro-lots crée des singularités rendant la gestion compliquée.

L'intérêt d'un macro-lot pour le bailleur social est que l'ensemble d'un bâtiment

ou montée est une partie privative, et qu'il peut ainsi en assurer la gestion en toute autonomie avec ses propres prestataires et ressources internes, et qu'en cas de travaux, il peut en assurer lui-même la maîtrise d'ouvrage.

Texte utile :

Articles L443-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (CCH)

Vous trouverez en annexes d'autres régimes juridiques de copropriétés et leurs spécificités de gestion et de gouvernance (copropriétés horizontales, résidences services, etc.)

Les petites copropriétés

En résumé

Les petites copropriétés sont celles qui comportent **au maximum cinq lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces ou qui disposent d'un budget prévisionnel moyen inférieur à 15 000 € sur les trois dernières années.** Nous comptons environ 66 000 petites copropriétés immatriculées à ce jour.

En pratique

Les petites copropriétés sont soumises aux règles applicables aux autres copropriétés (par exemple, l'obligation de désigner un syndic). Mais elles bénéficient d'un **régime assoupli** : elles sont en effet dispensées de l'obligation de tenue d'une comptabilité en partie double (sans être exonérées pour autant de l'obligation d'établir les annexes comptables devant être communiquées lors de la convocation à

l'assemblée générale), et la prise de décision peut être faite via :

- Une AG (obligatoire, au moins une fois par an, pour le vote du budget prévisionnel et l'approbation des comptes) ;
- Des consultations écrites ou en réunion pour lesquelles l'unanimité est alors requise, indépendamment de la majorité normalement applicable si la résolution était débattue en assemblée générale.

Bon à savoir : L'initiative de la consultation (écrite ou orale) appartient à un copropriétaire ou au syndic, ce dernier étant tenu de l'organiser dans les 21 jours suivant la demande.

Les décisions prises sont valides lorsque tous les copropriétaires ont exprimé leur vote favorable (présence physique, visioconférence, courrier).

Le copropriétaire qui a participé à distance à la consultation doit confirmer son vote, par tout moyen (courriel, sms, etc.) dans les 48 h.

Ces décisions sont inscrites sur un procès-verbal établi et signé par le syndic, indiquant le vote de chaque copropriétaire et la signature de ceux présents.

Ces consultations n'excluent pas la tenue de l'assemblée générale annuelle mais permettent de gérer au fil de l'eau la copropriété sans attendre l'assemblée générale.

La possibilité de ne pas tenir de comptabilité en partie double n'exonère pas de l'obligation d'établir les annexes comptables devant être communiquées lors de la convocation à l'assemblée générale.

Le cas particulier des copropriétés à deux copropriétaires

En résumé

Les copropriétés ne comptant que deux copropriétaires bénéficient de dispositions spécifiques supplémentaires par rapport aux petites copropriétés

En pratique

Les décisions nécessitant la **majorité simple de l'article 24** peuvent être prises par le copropriétaire détenant plus de la majorité des tantièmes (par exemple, le remplacement d'un système de chauffage collectif vétuste). Par exception, le syndic peut également être désigné par le copropriétaire ayant plus de la moitié des tantièmes.

Les décisions votées à la **majorité absolue de l'article 25** peuvent être prises par le seul copropriétaire détenant au moins deux tiers des voix (par exemple, l'installation d'un interphone). On remarquera que, dans ce cas et le cas précédent, la réduction des voix du copropriétaire majoritaire a disparu.

Ces décisions peuvent être adoptées en **assemblée générale, qui reste obligatoire pour voter le budget prévisionnel et approuver les comptes, ou dans le cadre d'une réunion informelle** (sans convocation préalable, mais dans les mêmes conditions de majorité qu'en assemblée générale).

Chacun des copropriétaires peut convoquer l'autre à une assemblée générale ou solliciter une réunion informelle.

Chaque copropriétaire peut prendre seul les mesures nécessaires à la conservation de l'immeuble en dehors de toute assemblée générale ou réunion informelle, même si elles ne sont pas urgentes (par exemple, un ravalement de façade s'il est nécessaire). Ces mesures sont inscrites dans un **registre et notifiées** à l'autre copropriétaire.

En cas de contestation par un copropriétaire (dans le délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal) de la décision prise par l'autre devant le tribunal judiciaire, son exécution est alors suspendue, sauf en cas d'urgence.

La **désignation d'un syndic (professionnel ou bénévole) reste obligatoire**. Il doit toujours être informé des décisions prises par l'un ou l'autre des deux copropriétaires.

Naturellement, **ce peut être l'un des deux copropriétaires eux-mêmes.**

Bon à savoir : Par extension, le terme « petites copropriétés » est aussi utilisé pour des copropriétés entre 5 et 20 lots environ par les pouvoirs publics. Ces dernières sont sous le statut juridique de la copropriété sans aucun assouplissement. Elles peuvent rencontrer des difficultés du fait du faible nombre de copropriétaires (difficulté à obtenir des décisions et répartition des charges entraînant des quotes-parts importantes). Elles peuvent constituer des copropriétés en difficultés comme vu dans la partie précédente.

Textes utiles

Articles 41-8 à 41-23 de la loi du 10 juillet 1965

Article 42-3 à 42-12 du décret du 17 mars 1967

02

Les outils, solutions et recours du gestionnaire

Cette partie met à disposition 9 fiches pratiques permettant la mise en œuvre d'actions de prévention et de redressement des copropriétés. Ces outils et ressources à destination du gestionnaire peuvent être mobilisés à son arrivée ou durant son mandat.

GÉRER LES DIFFICULTÉS LIÉES À LA TRANSITION ENTRE SYNDICS

En résumé

La remise des archives du syndicat est une étape importante lors de la reprise d'une copropriété, elle est d'autant plus capitale dans le contexte d'une copropriété fragilisée. Plus la remise est rapide, plus le gestionnaire pourra intervenir efficacement, prendre la mesure des difficultés et agir sans perte de temps excessive.

En cas de changement de syndic (ou de succession à un administrateur judiciaire), l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic :

- Dans le délai de **quinze jours** à compter de la cessation de ses fonctions, **la situation de trésorerie, les références des comptes bancaires du syndicat et les coordonnées de la banque** ;
- Dans le délai **d'un mois** à compter de la même date, l'ensemble des **documents et archives du syndicat** ainsi que, le cas échéant, l'ensemble des **documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou aux lots gérés** mentionnés à l'alinéa 11 du I de l'article 18 (comptes séparés) dans un format **téléchargeable et imprimable**.

- Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai d'un mois visé ci-dessus, **l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat, après apurement et clôture**.

Pour faciliter cette remise des pièces, il est prévu que « **la transmission des documents et archives [...] doit être accompagnée d'un bordereau récapitulatif de ces pièces** ». Ce bordereau revêt une très grande importance, car il permet seul de trancher les litiges sur la transmission ou non de tel ou tel document susceptible de s'avérer essentiel par la suite.

Sans être exhaustif, il convient de rappeler que cette remise doit comprendre :

- Le **règlement de copropriété** et **l'état descriptif de division** ainsi que leurs **modificatifs** ;
- Les conventions relatives aux **droits accessoires aux parties communes** ;
- Les **conventions** (contrats de maintenance des équipements communs, contrat d'assurance, contrats de travail des salariés du

syndicat...), **pièces, correspondances** (se pose à ce propos le problème des courriels qui remplacent de plus en plus les courriers postaux et fax), **plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat, et en particulier les registres contenant les procès-verbaux des assemblées** des copropriétaires et les pièces annexes (copie des convocations et les **accusés de réception** correspondants,

- **L'ordre du jour et les documents** notifiés en même temps que celui-ci, notamment la **feuille de présence**, la copie des notifications du procès-verbal aux copropriétaires opposants ou défaillants et leurs accusés de réception,
- Les **dossiers complets des travaux** assortis de garanties biennale et décennale encore en vigueur (marchés, attestations d'assurances, assurance dommage ouvrage, procès-verbaux de

réception et de levée des réserves, etc.),

Si l'immeuble est récent, la transmission doit comprendre tous les documents que le syndic provisoire doit s'être fait remettre par le promoteur (plans de récolement, dossier des ouvrages exécutés, procès-verbaux de réception, attestations d'assurance, etc.).

Bon à savoir : Dans le cadre d'une copropriété fragilisée ou en difficulté, une attention particulière doit être portée à la remise de certaines pièces en vue d'éventuels contentieux de recouvrement de charges. On complètera ainsi utilement les relevés de comptes des copropriétaires débiteurs par **une demande de remise des appels de fonds correspondants (charges et travaux) et des régularisations annuelles**. Les historiques comptables des comptes des copropriétaires doivent impérativement remonter à la date à laquelle le copropriétaire était à jour.

Gestion du non-transfert des documents et archives de la copropriété

La transmission des archives demeure un sujet de contentieux récurrent du droit de la copropriété. En pratique,

nombreux sont les syndics sortants à ne pas procéder à la remise de l'ensemble des documents ou à faire preuve d'une

inertie retardatrice. Par conséquent, **après une mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au Président du tribunal judiciaire compétent, statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des**

fonds ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure.

Textes utiles :

Article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965
Articles 33-1 et 55 du décret du 17 mars 1967

Reprise de la gestion : assurer la continuité et récupérer les éléments essentiels

Reprendre les éléments de la gestion antérieure et récupérer les documents, archives, comptes et trésorerie du syndicat lors de la reprise d'une copropriété est essentiel pour garantir une continuité de gestion et une prise en charge optimale des copropriétés fragiles ou en difficulté. Il est de la responsabilité du nouveau syndic de récupérer ces éléments d'information. Il est préconisé le processus suivant :

Avec le syndic ou mandataire antérieur

- Lui adresser un courrier dans un délai de 5 jours ouvrés à compter de la nomination en tant que nouveau syndic pour l'enjoindre de remettre la trésorerie et les pièces dans les délais légaux mentionnés ci-dessus.
- Lui envoyer une mise en demeure dans les 8 jours de l'expiration des délais légaux de remise de ces éléments.
- Au cas où une de ces échéances n'est pas respectée, et qu'aucune suite n'est donnée à la mise en demeure dans un délai de 15 jours, une action judiciaire doit être engagée par le nouveau syndic comme indiqué ci-dessus.

Avec la compagnie d'assurance immeuble ou le courtier

Dans les 8 jours de la réception du contrat d'assurance de la part de l'ancien syndic, le nouveau syndic doit informer la société d'assurance ou le courtier par lettre recommandée de sa

nomination, et s'assurer de l'existence d'un contrat en cours de validité.

Avec la banque de la copropriété

Le nouveau syndic doit identifier sans délai la banque de tenue des comptes du syndicat et lui notifier le procès-

verbal de désignation en vue du dépôt de signatures.

Réalisation d'un état de situation lors d'une reprise : transmission, contrôle et analyse des documents

Il est important de **communiquer au Conseil Syndical l'état de la récupération des documents, archives, comptes et trésorerie du syndicat.**

À compter de la réception des documents, doivent être transmis pour la première réunion du Conseil Syndical qui suit la désignation du nouveau syndic (au plus tard dans le trimestre) la liste des documents disponibles après contrôle de la liste des documents reçus et identification des documents manquants.

Parmi les **vérifications à effectuer**, celle concernant le règlement de copropriété et ses modificatifs est cruciale. Dans cette perspective, le nouveau syndic doit **demander au Service de publicité foncière la fiche générale de l'immeuble.** Passée cette étape de récolement des documents administratifs de la copropriété, une analyse des informations transmises doit être effectuée afin de réaliser un état de situation de la copropriété. Cette analyse doit être effectuée dans

les 3 mois de la réception des documents sur les comptes et la gestion précédente de la copropriété afin de faire un point d'étape sur la situation de la copropriété. Cette synthèse est présentée lors d'une réunion avec le Conseil Syndical.

Celle-ci peut être complétée et alimentée par une prise de connaissance de l'état technique du ou des bâtiments. **Dans le mois suivant la désignation, le nouveau gestionnaire visite les parties communes et équipements collectifs en présence de membres du Conseil Syndical.**

Les « zones » suivantes sont *a minima* inspectées :

- la couverture,
- les terrasses,
- le(s) sous-sol(s),
- l'état des façades
- la chaufferie,
- le(s) ascenseur(s).

À l'issue de cette inspection, le cas échéant, la prise en compte du risque

d'insalubrité ou de péril, ainsi que la nécessité d'études complémentaires nécessaires sont **formalisées dans un compte-rendu diffusé au Conseil Syndical.**

COMMUNIQUER, SENSIBILISER ET MOBILISER LES COPROPRIETAIRES ET LES OCCUPANTS

Le livret d'accueil

Il est essentiel de renforcer l'information des accédants lorsqu'ils intègrent la copropriété, à défaut qu'ils aient été bien informés avant.

Comme vu précédemment la difficulté des copropriétés réside dans une gouvernance atone ne permettant pas de voter des travaux soit faute de moyen ou tout simplement faute de décision prise en Assemblée générale (AG), aussi un des points importants réside dans la **bonne communication aux copropriétaires décisionnaires**. Certains d'entre eux le sont pour la première fois et peuvent **découvrir leurs obligations en même temps que les AG, voir même découvrir le fonctionnement de la copropriété** à cette occasion-là. Si le notaire a un devoir d'information, un livret d'accueil peut permettre à la fois de rappeler les bases d'organisation de la copropriété mais aussi être personnalisé en fonction de cette dernière.

Bon à savoir : Ce que livret peut contenir : le fonctionnement de la copropriété et le mode de prise de décisions, sa gestion budgétaire, l'autonomie financière du syndicat des copropriétaires et les conséquences des impayés de charges, et où trouver l'information sur la composition des charges courantes et les travaux à prévoir. Un point d'attention particulier doit être fait dans les nouvelles copropriétés sur la mission du syndic provisoire jusqu'à la première assemblée et le financement des premières dépenses en attendant le vote d'un budget (article 35 du décret du 17 mars 1967).

De nombreux syndics proposent un **livret d'accueil** ou bien de la documentation comme l'Anil¹ dans lequel les nouveaux arrivants peuvent retrouver toutes les informations nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété et au bien vivre

1

<https://www.anil.org/publications/publications-grand-public/copropriete/>

ensemble au quotidien. Cette pratique s'avère très utile, et si ce livret est principalement destiné aux nouveaux copropriétaires, sa lecture pourra être

également recommandée à tous les résidents quelle que soit leur ancienneté.

Recommandation 4 - COMMUNIQUER : Transmettre un livret d'accueil aux copropriétaires, sous forme de guide pratique de la copropriété.

Rendre compte sur l'évolution de l'état patrimonial de la copropriété

Tant le syndic que le conseil syndical doivent se considérer responsables de l'état patrimonial de l'immeuble. Le syndic doit permettre à la copropriété et aux copropriétaires de prendre les décisions favorables à l'entretien de l'immeuble. Laisser un immeuble se dégrader et perdre de sa valeur vénale ou locative par rapport à son marché crée un préjudice aux copropriétaires qui auraient pu contribuer à son entretien et même son amélioration, voire sa valorisation. Rappelons que non seulement la « conservation » mais aussi « l'amélioration » de l'immeuble sont désormais partie intégrante de l'objet du syndicat des copropriétaires (article 14 dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 30 octobre 2019). En cas de manquement à cet objet, la responsabilité du syndicat peut être mise en cause, et par transition celle du syndic, en charge au moins de proposer

les actions nécessaires à son accomplissement. Cela passe par une **communication régulière et éclairée sur l'état du bâti et les éventuels travaux nécessaires en responsabilisant chacun**. L'idée est de donner à voir une perspective commune pour l'évolution de l'immeuble.

Cette responsabilité est aujourd'hui renforcée par les dispositions de la loi "Climat et résilience" du 22 août 2021 relatives à l'établissement et l'adoption par toutes les copropriétés d'un Plan pluriannuel de travaux (PPT). **Le Plan adopté, ou à défaut le projet de PPT réalisé et présenté à l'assemblée en cas de non-adoption, devront être communiqués aux candidats acquéreurs en cas de vente de lots.** L'état de l'immeuble qu'ils révéleront et le montant des travaux à réaliser, en même temps que l'étiquette

énergétique auront une influence directe sur la valeur marchande des logements.

Recommandation 11 - AGIR : Accompagner et faire engager les travaux urgents pour apporter une première amélioration à la situation des occupants (travaux de sécurité, état des halls d'entrée, des ascenseurs, travaux en vue de la levée d'un arrêté d'insalubrité ou de péril, etc.). Obtenir des aides financières spécifiques le cas échéant.

Anticipation des financements nécessaires

Très souvent, **les situations de dégradation des parties communes**, avec tous les risques associés de chute de matériaux voire d'effondrements, de risques électriques ou sur les installations gaz, et les conséquences induites - infiltrations, affaissements... - **perduent faute de moyens financiers pour y remédier**. Le syndicat des copropriétaires et le syndic engagent gravement leur responsabilité.

Dès lors que des travaux sont nécessaires, le syndic dispose de nombreux moyens d'anticiper et prévenir ces situations :

- Identifier à leur juste mesure les travaux nécessaires s'ils ne le sont pas déjà dans un diagnostic technique global (DTG) et un PPT ;
- Identifier avec la collectivité territoriale compétente et l'Anah l'éligibilité de la copropriété aux dispositifs publics ou aux

financements susceptibles d'être mobilisés (voir partie 3) ;

- Mettre en place pour les copropriétaires à faibles ressources en même temps que le vote des travaux un emprunt collectif copropriété. Pour rappel, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires est appelée à se prononcer sur les travaux « régulièrement votés » concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives, l'inscription à l'ordre du jour de la question de la souscription d'un emprunt collectif destiné à financer ces travaux est obligatoire (article 25-3 créé par l'ordonnance du 30 octobre 2019) ;
- Pour les gros travaux, proposer une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) financière afin de permettre aux copropriétaires éligibles de financer leur reste à charge ;

- Dans le cas où de nombreux copropriétaires sont en délais de paiement ou sous protocole d'échelonnement, faire voter une avance pour insuffisance de trésorerie (articles 35 et 45-1 du

décret du 17 mars 1967), à régler par ceux des copropriétaires qui peuvent, remboursable lorsque la trésorerie de la copropriété est consolidée, et jusque-là en cas de vente de lots.

Recommandation 15 - MOBILISER : S'entourer des acteurs publics et opérateurs d'amélioration de l'habitat compétents, et mobiliser les aides existantes en cas d'opération de rénovation ou de réhabilitation de l'immeuble.

Mobiliser les copropriétaires

Les copropriétaires n'ont pas naturellement d'« *affectio societatis* » en arrivant dans une copropriété : ils sont là parce qu'ils ont acheté un logement, objet d'un **arbitrage entre leurs envies et leurs moyens, pas pour participer à une aventure collective**. Dans le meilleur des cas, ils comprennent qu'ils doivent participer aux charges de l'immeuble, mais ce qui vient de la copropriété est subi, souvent avec hostilité. A fortiori s'il s'agit de problèmes. L'appropriation du fonctionnement de la copropriété et du rôle du syndic varie selon l'expérience préalable des ménages. La recherche montre que deux éléments jouent un rôle déterminant : la transmission familiale et le degré de familiarité avec les cadres juridiques. Ainsi, un ménage dont les parents

étaient déjà copropriétaires peut disposer de repères plus solides qu'un ménage n'ayant connu que l'habitat individuel.

Le **recrutement de volontaires pour faire partie du Conseil syndical n'est pas toujours aisé**. Et encore moins pour qu'ils s'impliquent dans la gestion. On peut expliquer ce phénomène par le manque de temps lié à des vies privées et professionnelles de plus en plus contraintes. Un autre facteur explicatif existe : le sentiment d'inutilité, la conviction de ne pas être entendu, ou encore la certitude qu'à toute critique sera opposée l'absence d'alternative. La tendance est donc de tout attendre du syndic, sans forcément, lorsque des décisions sont à prendre en assemblée générale, lui en donner les moyens.

Or la mobilisation d'un noyau de copropriétaires est indispensable. Comme dans le monde de l'entreprise, la notion de gouvernance est essentielle. Les copropriétaires, le conseil syndical et le syndic tiennent peu ou prou les rôles que doivent jouer les actionnaires, le conseil d'administration et la direction. Et les syndics savent bien que, sans participation active à l'assemblée et sans conseil syndical remplissant sa fonction d'assistance et de contrôle du syndic, il n'est pas de bonne gestion.

Pour toutes ces raisons, il est essentiel de **favoriser la mobilisation des copropriétaires et leur implication dans les décisions importantes à prendre.**

Le vote par correspondance et la participation aux assemblées générales par visioconférence ont été instaurés pour permettre une meilleure prise de décision en Assemblée Générale. Il semble cependant important de réfléchir à leur impact.

C'est en **consolidant les organes de gestion de la copropriété**, en aidant le **conseil syndical à se former** et se

donner des règles de fonctionnement rigoureuses, en **faisant de l'assemblée générale, plus encore qu'aujourd'hui, un temps fort de la gestion de la copropriété que les copropriétaires réinvestiront les instances de gouvernance.** Les copropriétaires doivent être confortés dans l'idée qu'une mobilisation annuelle lors d'une assemblée générale est un minimum et que la loi ne tend pas à les démobiliser de ce temps de décision essentiel à la bonne gestion de leur copropriété.

Cette mobilisation rend aussi la copropriété **mieux apte à lutter contre le découragement et le désengagement lorsque surviennent des difficultés** – impayés, conflits entre groupes de copropriétaires, contestations, dégradation de la copropriété par incapacité de décider des travaux nécessaires –, et la rend plus résiliente. Les syndics intervenant dans des copropriétés en difficulté savent à quel point la remobilisation des copropriétaires est difficile lorsque la gouvernance s'est dégradée, et à quel point elle est indispensable à la réussite et surtout la pérennisation du redressement.

Recommandation 13 - MOBILISER : Inciter le conseil syndical à se structurer et à s'organiser, afin de faciliter son fonctionnement et en faire un organe moteur de la copropriété : Soutenir son action d'assistance et de contrôle de la gestion, mais aussi son action vers les occupants.

GÉRER LES CONFLITS ET LES TROUBLES DU VOISINAGE

En résumé

Les copropriétés en difficulté sont souvent marquées par des conflits multiples, qui peuvent être à la fois causes et conséquences des problèmes rencontrés. Identifier précisément ces conflits et leurs origines est essentiel

pour élaborer un plan de « sortie de crise ». Ce plan, peut contribuer à rétablir la confiance entre copropriétaires et relancer un fonctionnement sain de la copropriété.

En pratique

Les copropriétés en difficulté sont souvent des lieux marqués par les conflits, voire des procès : entre copropriétaires, entre habitants, contre le syndic, l'ex-syndic, le promoteur...

Ces **conflits peuvent être la conséquence de difficultés** : les malfaçons de construction, par exemple, peuvent générer un conflit entre copropriétaires et promoteur, mais aussi un conflit entre copropriétaires (divisés entre ceux qui souhaitent attaquer le promoteur et ceux qui ne veulent pas engager les frais d'une telle procédure). Y porter attention peut alors permettre d'identifier des problèmes qui grèvent

la copropriété et qui n'ont pas, jusqu'à présent, trouvé de solution.

Les conflits peuvent, inversement, faire partie des causes des difficultés : quand une part des copropriétaires, mettant en cause la légitimité du syndic, décide de ne plus payer ses charges, pour protester ; ou quand un conflit entre conseil syndical et syndic, ou au sein des copropriétaires, paralyse toute prise de décision. **Les conflits sont alors essentiels à identifier, car ils font partie des freins au fonctionnement normal de la copropriété.**

Causes et conséquences peuvent s'alimenter : un copropriétaire qui subit des malfaçons, des pannes, un conflit de voisinage qui ne se résolvent pas

aura tendance à remettre en question la gestion de la copropriété, et donc à engendrer des situations de conflit sur d'autres plans (en attaquant le syndic sur sa gestion, par exemple). Un conflit en cache souvent un autre.

Bon à savoir : Dans les cas de conflits, le syndic peut faire appel à un médiateur, qui est une personne formée aux résolutions de ces conflits (**voir fiche « le médiateur »**).

Sur la notion de trouble de voisinage

La vie collective peut entraîner des troubles ou des inconvénients de voisinage que la jurisprudence a qualifiés de « troubles anormaux de voisinage » qui sont sanctionnés par la loi au titre de la responsabilité civile extracontractuelle définie aux articles 1240 et suivants du Code civil.

Cependant, il faut établir une distinction entre :

- Les **inconvénients normaux** que **chacun se doit de supporter** dans le cadre du « vivre ensemble » ;

- Et les **troubles anormaux**, c'est à dire ceux excèdent les inconvénients ordinaires du voisinage, et obligent l'auteur du trouble à cesser de le commettre ou à dédommager la victime, quand bien même ce trouble serait inhérent à une activité licite et qu'aucune faute ne pourrait être reprochée à celui qui le cause.

Un dommage anormal est celui que les voisins n'ont pas l'habitude de subir dans un lieu donné et à une époque donnée.

Les droits et les obligations des copropriétaires

En pratique :

Le **règlement de copropriété détermine les conditions d'utilisation des parties privatives et communes**. Il fixe également les règles relatives à l'administration et la gestion des parties communes. Ce document est obligatoire et détermine quels sont les

droits et les obligations de chaque copropriétaire. C'est un véritable contrat dont les dispositions s'imposent à tous les copropriétaires et ne peuvent être modifiées qu'en assemblée générale.

Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble.

Toute action du syndicat des copropriétés doit mettre en évidence

le non-respect du règlement de la copropriété. Le syndic est ainsi compétent pour agir.

Textes utiles

Articles 8 et 9 de la loi du 10 juillet 1965

Sur la mission du syndic

Lorsque le syndic est saisi d'une réclamation, il s'assure que le plaignant a procédé aux démarches amiables suivantes au préalable :

- **Faire part de ses désagréments oralement au voisin**, qui n'en a pas toujours conscience et essayer de trouver avec ce dernier un terrain d'entente.
- Au besoin, **rappeler les termes de la discussion par un courrier simple et profiter de ce courrier pour citer, si possible, les clauses du règlement de copropriété** qui ne seraient pas respectées ainsi que les textes légaux et réglementaires

applicables au trouble en question (lois, décrets, arrêtés, etc.).

- En cas de persistance du trouble, il est recommandé de **mettre en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception l'auteur du trouble** ou son propriétaire bailleur de cesser ses agissements.
- La mise en œuvre d'une **procédure de médiation auprès d'un conciliateur de justice** est également fortement conseillée.

Si aucune de ces démarches n'aboutit, il faut alors envisager de saisir la justice. Le demandeur doit faire la preuve du caractère anormal du trouble (témoignage, dépôt de plainte, etc.).

Recommandation 8 - AGIR : Traiter les conflits dès leur apparition, par l'application stricte du règlement de copropriété et le cas échéant par la voie de la médiation.

Champ d'action du syndic

Le syndic est chargé « d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale » et « d'administrer

l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire

procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci. »

En conséquence, le syndic peut agir mais uniquement dans deux cas :

- Le règlement de copropriété n'est pas respecté
- Les parties communes sont affectées.

Le syndic n'est donc pas compétent pour intervenir dans un litige qui

concerne deux particuliers, sauf si l'un des deux critères ci-dessus est établi.

Le syndicat des copropriétaires pourrait être compétent si le préjudice est subi collectivement par les copropriétaires.

Texte utile

Article 18 de la loi du 10 juillet 1965

Les actions à mener par le syndic

Le **syndic demande un courrier de confirmation par le lésé et vérifie l'information auprès du conseil syndical** par exemple, avec habileté pour ménager la susceptibilité de la personne qui a remonté le trouble.

Le **syndic adresse une mise en demeure à l'auteur du trouble**, et/ou à son propriétaire s'il est locataire. Le syndic informe ensuite le plaignant et le conseil syndical de ses démarches.

Si la situation n'évolue pas, le plaignant le confirme par écrit au syndic.

Le syndic lui demande de réunir d'autres réclamations ou d'apporter des éléments complémentaires pour étayer sa réclamation afin qu'il puisse **adresser une nouvelle lettre de mise en demeure.**

Parallèlement, le ou les plaignants doivent continuer à relever les infractions.

Si la situation n'évolue toujours pas dans le bon sens, **le syndic peut faire établir un constat du commissaire de justice, après accord du conseil syndical.**

À ce stade, il est impératif d'avoir réuni le **maximum d'éléments démontrant le caractère anormal**, à savoir :

- Les échanges de courriers entre la victime et l'auteur du trouble,
- Des procès-verbaux de constat du commissaire de justice ou de police/de gendarmerie attestant de la réalité du trouble,
- Des témoignages et/ou des pétitions,

- Des certificats médicaux démontrant les effets du trouble sur la santé (si besoin).

Le caractère anormal d'un trouble s'apprécie au cas par cas, à l'aide des seuls éléments factuels qui seront portés à la connaissance du juge. De ce fait, plus votre dossier sera étayé de faits, plus vous permettrez au juge d'apprécier du caractère anormal du trouble.

En cas de procédure judiciaire, les juges apprécient les faits, à savoir ce que l'on doit supporter de ses voisins et ce que, pour leur être supportable, on doit éviter de faire.

Le juge va donc faire une analyse minutieuse de la situation des lieux, de la copropriété elle-même et de ceux qui la composent pour caractériser ou vérifier l'anormalité.

Il faut donc fournir des documents qui permettent de définir l'occupation initialement prévue par le règlement, le niveau de confort, d'équipement...

Il est éventuellement possible de recourir à une **expertise judiciaire** et comme pour le copropriétaire lui-même, le syndicat des copropriétaires peut saisir le **conciliateur de justice (voir fiche)**.

Il sera aussi envisagé la saisine du tribunal compétent : **tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble car l'action vise le non-respect du règlement de copropriété**. Mais au préalable, le syndic devra obtenir par **vote en assemblée générale l'autorisation d'agir en justice**. Celle-ci doit être précise et claire : nom de la personne, ce qui lui est reproché...

Sur le recours à la médiation

L'article 750-1 du code de procédure civile prévoit une tentative de règlement amiable préalable à la saisine du juge (pour les instances introduites à compter du 1er octobre 2023) : **toute demande en justice**, pour être recevable doit, sauf urgence ou impossibilité manifeste, **être précédée, au choix des parties, d'une tentative de conciliation menée par un conciliateur**

de justice, d'une tentative de médiation ou d'une tentative de procédure participative, lorsqu'elle tend au paiement d'une somme n'excédant pas 5 000 euros.

En tout état de cause, il est préconisé de voir le sujet avec l'avocat du syndicat des copropriétaires qui sera saisi dans cette affaire (s'il y a lieu) qui examinera la nature de l'action et

l'éventuelle nécessité de passer par une phase de conciliation ou médiation (voir les fiches associés).

Sur le cas particulier du copropriétaire bailleur

Le copropriétaire bailleur reste responsable des agissements de son locataire. Il a l'obligation de faire respecter par ce dernier le règlement de copropriété ; il doit pour cela lui avoir communiqué les extraits concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes (c'est implicite quel que soit le type de bail, et précisé explicitement, concernant les baux d'habitation et mixtes, par article 3 de la loi du 6 juillet 1989). A défaut la responsabilité du bailleur pourrait être engagée (bail commercial pour une activité professionnelle prohibée par le règlement de copropriété par exemple).

En cas de troubles de voisinage, le syndic informe et met en demeure le bailleur. En effet, pour que la responsabilité du bailleur complaisant à l'égard de son locataire soit engagée, il doit avoir été informé officiellement de la situation, c'est-à-dire mis en demeure de tenter de la faire cesser.

En pratique, cette mise en demeure prend la forme **d'un courrier**

recommandé avec accusé de réception. Elle doit être justifiée à l'appui d'éléments constatant les troubles imputables au locataire.

Une fois informé du comportement fautif de son locataire, le bailleur doit utiliser tous les moyens de droit dont il dispose pour faire cesser les troubles.

Peu importe qu'il y parvienne : sa responsabilité est engagée en tout état de cause, a fortiori s'il ne réagit pas.

Les actions à la disposition du copropriétaire bailleur sont :

- **La mise en demeure :** le copropriétaire bailleur doit d'abord mettre son locataire en demeure de cesser ces nuisances et d'user paisiblement du logement qu'il occupe. Un courrier recommandé avec avis de réception est nécessaire pour apporter la preuve de la démarche.

Si les nuisances persistent, le propriétaire peut engager un recours judiciaire en vue de faire constater et sanctionner les nuisances par un juge

(qui peut prononcer la résiliation du bail).

- **La résiliation du bail** : si les troubles de voisinage sont constatés par le juge.

La résiliation du bail est possible dans les cas suivants : Si elle est prononcée par le juge, ou à défaut, si le contrat de location prévoit une clause de résiliation pour non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués.

Recours du syndicat des copropriétaires en cas de carence du bailleur : l'action oblique

S'il n'existe aucun lien de droit entre le syndicat des copropriétaires et le locataire, le syndicat des copropriétaires n'est pas sans moyens : selon l'article 1341-1 du Code civil, le créancier peut exercer l'action de son débiteur en cas de carence de celui-ci. Cela s'appelle « **l'action oblique** ».

Ainsi dans le cadre d'une affaire où le locataire d'un copropriétaire causait des troubles répétés à l'ensemble des autres copropriétaires, sans précision sur les troubles, le syndicat des copropriétaires, après avoir vainement mis en demeure le copropriétaire de faire cesser les troubles générés par son locataire, a été jugé recevable à agir directement contre le locataire, en lieu et place du copropriétaire bailleur, pour demander la résiliation du bail : **« le syndicat des copropriétaires est recevable, sur le fondement de l'action oblique, en cas de carence des**

copropriétaires bailleurs, à faire respecter les dispositions du règlement de copropriété auquel le locataire de celui-ci contreviendrait (...). Le syndicat des copropriétaires, autorisé par l'assemblée générale à intenter l'action, est donc recevable à agir en résiliation du bail d'habitation et en indemnisation des troubles de jouissance » (CA Caen, 21 novembre 2013).

En conséquence, pour que le syndicat des copropriétaires puisse exercer cette action, il est nécessaire que :

- Le trouble causé par le locataire aboutisse à la violation tant de son bail qu'au règlement de copropriété ;
- Le bailleur n'ait pas réagi suite aux demandes répétées de la copropriété ;
- Le trouble soit collectif.

Si ces conditions sont réunies, alors le syndic pourra agir en justice en lieu et place du bailleur, voire agir à la fois contre le propriétaire et le locataire.

Bon à savoir : Un copropriétaire peut également exercer l'action oblique et demander la résiliation du bail lorsque le locataire méconnaît les dispositions du règlement de copropriété (Cass. civ. 3, 8 avril 2021, n° 20-18.327).

GÉRER LES PROBLÈMES DE SÉCURITÉ, LES INCIVILITÉS, LES SQUATS

En résumé

La question de la sécurité dans l'habitat a connu de profondes évolutions tant dans la nature et l'ampleur des phénomènes que dans les cadres et modes d'intervention. Les organismes HLM étant confrontés à la gestion de situations de plus en plus complexes sur certains de leur parc locatif, l'Union

sociale pour l'habitat (USH), organisme représentatif des bailleurs sociaux, a travaillé à la définition d'une stratégie d'ensemble en matière de tranquillité-sécurité. Le guide « Outil de recueil des faits » mis à disposition par l'USH² peut être aussi utile aux gestionnaires dans le contexte de la copropriété.

En pratique

Procédures et outils de signalement

La mise en place d'outils de signalement des troubles et incivilités au plus près du terrain permet de quantifier les phénomènes, favorise la vigilance et la réactivité des personnels de proximité, et facilite le dialogue avec les copropriétaires, mais aussi avec les autorités locales de police et de justice. La plupart des bailleurs sociaux ont mis en place un **modèle de fiche de recueil des informations relatives aux faits d'insécurité et d'incivilité**.

Ces fiches permettent notamment de **localiser** précisément **le fait**, **dater** la survenance du fait soit de manière précise, soit de manière estimée par exemple si le fait s'est passé la nuit, **qualifier l'incident en opérant un choix au sein d'une nomenclature préexistante** ou bien en utilisant une catégorie « autre » si nécessaire, enfin établir le préjudice (dans un souci de gestion du trouble et d'assurance éventuellement), et indiquer le mode de suivi de l'incident (sa gestion en interne, la transmission de l'infor-

² <https://www.union-habitat.org/centre-de-ressources/politique-de-la-ville-urbanisme/orfi-outil-de-recueil-des-faits-d-incivilites>

mation à un partenaire, la décision de porter plainte...

Les incidents à suivre plus particulièrement sont les **agressions sur un personnel du syndic et du syndicat, les dégradations sur le patrimoine, les occupations et entraves à la circulation dans les parties communes, les tapages, le bruit, les squats, les troubles en lien avec les animaux, et la gestion des véhicules sur le patrimoine** : stationnements sauvages, conduites routières dangereuses et sonores (rodéos...).

Une collecte systématique et une qualification précise des faits facilite la

mise en œuvre des actions en respect du règlement de copropriété, y compris à l'égard des bailleurs, voire des locataires par le moyen de « l'action oblique », qui peut aller jusqu'à la résiliation du bail.

Les syndics peuvent mutualiser leurs informations et constituer de petits « observatoires » des incidents et incivilités, et **se coordonner dans leurs relations avec les services de la collectivité territoriale ainsi qu'avec les services de police et du procureur.**

Fiche Incident		Nom du bailleur :	
Adresse :		Cité :	Bât : Esc :
Date : / / Heure : :		Affaire suivie par :	
☐ Le jour ☐ La nuit ☐ La semaine ☐ Le Week-end			
2. TYPE D'INCIDENT * Troubles du voisinage ☐ Tapages nocturnes ☐ Tapages diurnes * Vol ☐ Avec effraction ☐ Sans effraction * Atteintes aux biens ☐ Véhicule ☐ Rodéo ☐ Activité Mécanique ☐ Dégradations de locaux ☐ Dégradations de biens meublés ☐ Squat de logements ☐ Squat avec effraction ☐ Occupation illicite de parties communes ☐ Occupation illicite de halls d'immeuble ☐ Incendie ☐ Bris de glace ☐ Graffitis - tags ☐ Autre (précisez) * Violences aux personnes ☐ Agression physique ☐ Agression verbale ☐ Racket ☐ Autre (préciser) ☐ Avec arme ☐ Sans arme ☐ Injures ☐ Menaces * Drogue ☐ Présomption de consommation ☐ Présomption de trafic ☐ Découverte de produits et matériels * Armes et Chiens ☐ Arme à feu ☐ Arme blanche ☐ Bombe lacrymogène ☐ Chiens dangereux ☐ Autre ☐ Détenteur locataire		4. FREQUENCE DES INCIDENTS ☐ L' incident est le premier de ce type ☐ L' incident s'est déjà produit 5. VICTIME ☐ Bailleur ☐ Salarié bailleur ☐ Locataire bailleur ☐ Prestataire ☐ Autre (préciser)	
		6. AUTEUR(S) PRES. ☐ Inconnu ☐ Isolé ☐ En bande ☐ Locataire ☐ Autre	
		7. INTERVENTION DE ☐ SAMU ☐ POMPIERS ☐ POLICE ☐ GARDIEN ☐ Autre (préciser)	
		8. TEMOINS. ☐ OUI ☐ NON	
		9. PRECISION SUR LES AUTEURS Nombre de personne(s) ☐ 1 ☐ entre 2 et 5 ☐ entre 6 et 10 ☐ + de 10 Age ☐ Moins de 10 ans ☐ De 11 à 15 ans ☐ De 16 à 25 ans ☐ + de 26 ans	
		10. PRECISION SUR LE LIEU ☐ Ascenseur ☐ Loge du gardien ☐ Murs extérieurs ☐ Hall d'entrée ☐ Cage d'escaliers ☐ Local VO ☐ Boîtes à lettres ☐ Mobilier urbain ☐ Espaces verts ☐ Cave ☐ Vitre, porte ☐ Local Vélos ☐ Eclairage ☐ Parking aérien ☐ Parking souterrain ☐ Logement d'un loc. ☐ Autre (préciser)	
* Assistance à la victime ☐ Suivi médico-social office ☐ Appui juridique ☐ Changement de logement ☐ Autre (précisez)		* Dépôt de plainte ☐ Par le gardien ☐ Par le locataire ☐ Autre	
* Suite agression salarié ☐ Pas d'arrêt de travail ☐ Arrêt de travail ≤ 8 jours ☐ Arrêt de travail > 8 jours		* Informations ☐ De l'amicale ☐ Des élus ☐ Des Locataires ☐ Autre	
* Courrier adressé ☐ A l'auteur ☐ A la victime ☐ Au(x) témoin(s) ☐ Autre			
* Coût des dégradations Remise en état € Modification du bâti € Travaux de sécurisation €			
Numéro de plainte ou main courante :			

Exemple : Nomenclature des faits de la fiche de « signalement d'incident de sûreté » (source USH)

Coordination locale de sécurité : un cadre à investir pour les syndicats de copropriété

Depuis 1983 existent des instances de **coordination locale de prévention et de sécurité publique**, leur pilotage s'est toujours effectué à partir du triptyque Maire, Procureur, Préfet (Police-gendarmerie). Les syndicats de grandes copropriétés peuvent à la fois trouver une place et être reconnus au sein de l'instance de pilotage (le Conseil Local et Conseil Intercommunal de Sécurité et de Prévention de la Délinquance - CLSPD). Sur le plan opérationnel, ils peuvent être **partie prenante** au même titre que les bailleurs sociaux des plans d'actions déclinés localement via les ex-contrats locaux de sécurité devenus « stratégies territoriales de sécurité et de prévention de la délinquance ». Il est à noter que dans le cadre d'une copropriété en difficulté suivie dans un dispositif de type Plan de sauvegarde ou OPAH-CD, le temps supplémentaire passé par le syndic dans ces instances peut être prise en charge dans le cadre de l'aide au redressement de la gestion (**voir partie 3 de ce guide**).

Des partenariats s'établissent localement également avec les services

de la Justice. **Une coopération peut être établie avec le Parquet dans les groupes locaux de traitement de la délinquance (GLTD³) et la circulation des informations sensibles.** Cette dernière circulaire a d'ailleurs rappelé que « le GLTD doit permettre d'élaborer à l'encontre des multirécidivants identifiés, des réponses rapides et fermes à tout nouvel acte de délinquance ». Il est aussi « un lieu d'échange privilégié sur la vie d'un quartier ».

Enfin, les Départements ont d'importantes prérogatives dans les domaines de la prévention sociale (protection de l'enfance, action sociale, prévention spécialisée...). Les Agglomérations et Métropoles sont désormais dotées de compétences de premier plan en matière d'aménagement, de politiques de la Ville (**voir tableaux – partie 3**), incluant le volet citoyenneté et prévention de la délinquance. Les Communes restent l'échelon de la proximité et le Maire demeure, avec l'État, notamment avec la police municipale, la seule autorité

³ Leur création remonte à plusieurs circulaires des 26 juin 1996 relatives à « la gestion des crises urbaines », du 9 mai 2001 « action publique et

sécurité », du 1er février 2011 relative à la lutte contre la récidive et la multi-récidivation.

de police générale. **Les syndicats ont tout intérêt à se positionner aussi comme interlocuteurs reconnus.**

Point d'attention : La protection des données personnelles dans les signalements. L'USH a mené des travaux avec la CNIL afin d'améliorer les pratiques des bailleurs en matière de traitement des données personnelles. Ces travaux ont abouti à l'élaboration du pack de conformité le 20 juillet 2014, auquel peuvent aussi se conformer les syndicats de copropriété dans leurs échanges d'informations avec les acteurs de la prévention de la délinquance. Ce dernier vise un domaine bien plus large que la seule tranquillité résidentielle. Dans ce champ, ses prescriptions doivent être

prises en compte notamment pour tout ce qui concerne les moyens techniques de sûreté (contrôle d'accès, vidéosurveillance) et la collecte de données concernant les observatoires et les fiches de signalement.

Ce pack de conformité comprend notamment une mise à jour de la norme simplifiée n°20 (déclaration de fichier), une autorisation unique concernant le traitement de données à caractère personnel en matière de gestion du contentieux et du précontentieux, une autorisation unique concernant le traitement de données à caractère personnel comportant des appréciations sur des difficultés sociales.

Copropriété mixte : une coopération nécessaire entre syndic et bailleur social

Dans une copropriété mixte, lorsque des incidents sont le fait des locataires du bailleur social, celui-ci est structurellement équipé pour les traiter et a généralement mis en place les partenariats mentionnés. Le syndic d'une copropriété mixte a donc tout intérêt à s'appuyer sur le bailleur social et coordonner ses actions avec lui. Il lui

ouvrira les canaux de mise en contact avec les autorités locales et la collectivité, et prendra en charge les incidents causés par ses propres locataires.

SÉCURISER LE(S) CHANTIER(S)

En résumé

La **protection des chantiers** contre les risques d'accident et de malveillance relève de **l'entreprise de construction mandatée par le maître d'ouvrage**. Cependant, lorsque les risques sont anormalement élevés (pressions sur les entreprises, incendies volontaires d'engins de chantier, vols massifs, agressions des gardiens et syndics), ils risquent de paralyser le déroulement normal des travaux et conduire au retrait des entreprises. **Tous les travaux ne sont pas porteurs des mêmes risques et ne subissent pas les mêmes menaces**. Il est alors nécessaire d'appréhender au

mieux leurs spécificités, qui peuvent varier d'un territoire à l'autre. Il convient alors de dresser une liste afin **d'anticiper les menaces sur chaque type d'ouvrage**. Ainsi sur un certain **nombre de sites sensibles, un véritable partenariat doit se mettre en place entre les différentes parties prenantes** (État, fédérations professionnelles, collectivités, entreprises, contractants). Le niveau de sûreté attendu doit être précisé à travers la rédaction d'un chapitre dédié dans le Dossier de Consultation des Entreprises.

En pratique

Les risques sur les chantiers de réhabilitation

Les chantiers de réhabilitation en site occupé présentent des enjeux spécifiques au regard de leur **imbrication avec la vie quotidienne des habitants**. Les nuisances générées par ces chantiers peuvent alimenter un ressentiment de certains habitants qui risque de se répercuter sur le chantier, son avancement et ses ouvriers.

La présence d'un échafaudage peut créer des **nuisances et être source de**

conflit avec les riverains : poussière, obstruction de la lumière, bruit, empiètement sur les espaces de circulations piétonnes, gestion des containers de déchets. L'échafaudage, en cas d'utilisation détournée, peut favoriser la mobilité verticale. Les risques de vols avec effraction sur les logements sont les plus prégnants. **Les phases de montage et de démontage constituent des moments clefs pour la**

sécurisation au niveau des abords et des interfaces avec les riverains.

La présence de matériaux et équipements facilement revendables constituent une opportunité de **vol ciblé**.

Les intervenants de chantiers peuvent être confrontés à des situations d'isolement en intervenant dans les étapes ou plus simplement dans les parties communes des immeubles. Ils

peuvent se retrouver exposés à des risques qui varient selon la tension et la pression du quartier.

L'accessibilité et les risques d'intrusion peuvent être importants dans une zone urbaine selon la densité de flux aux abords du chantier. Le contrôle d'accès est plus compliqué et la surveillance de nuit s'avère difficile dans un site occupé.

Les responsabilités

Le maître d'ouvrage (le syndicat des copropriétaires et le syndic)

Tout au long de l'opération, le **maître d'ouvrage est responsable de la prévention des risques**. Il est responsable de la sécurité de ses prestataires et sous-traitants.

À cet égard, le maître d'ouvrage doit notamment préciser dans les documents du marché de travaux les mesures de sécurité et de sûreté à respecter.

Toutefois, face à la montée en puissance de la conflictualité et à la multiplication des atteintes aux personnes (menaces, pressions, agressions physiques...) sur les sites sensibles, certaines maîtrises d'ouvrage

prennent des dispositions pour renforcer la sécurité des personnels sur les chantiers (gardiennage, télé-surveillance, etc.).

La responsabilité du maître d'ouvrage en matière de prévention n'écarte pas celle de l'entrepreneur de travaux dans la gestion de la sécurité de son chantier.

L'entreprise

En application des dispositions des articles L. 4121-1 et L. 4121-2 du code du travail, tout employeur, et en l'occurrence tout entrepreneur de chantier, a **l'obligation de mettre en œuvre des principes généraux pour protéger ses personnels et limiter les risques sur les chantiers**.

Chaque entreprise est responsable, sur le chantier et ses abords :

- De ses salariés et intérimaires, au sens du L. 4111-5 du code du travail ;
- De ses prestataires et sous-traitants ;
- Des personnes dont elle a autorisé la présence sur le chantier ;
- En vertu de l'article 1242 du Code civil, « du fait des choses qu'il a sous sa garde » (matériel, matériaux, mais aussi terrain, construction ou ouvrages en cours) ;
- De la surveillance continue du chantier conformément à l'article 31.4.1 al.2 du Cahier des clauses administratives générales Travaux (CCAG). Cet article prévoit que l'entrepreneur assure l'éclairage et le gardiennage des chantiers, ainsi que leur signalisation tant intérieure qu'extérieure. Il assure également, en tant que de besoin, la clôture des chantiers dont il a la charge exclusive.

La collectivité

Les collectivités sont chargées de délivrer les autorisations préalables au déroulement des chantiers et de faire respecter la réglementation en vigueur : Code général des collectivités territoriales ; Code de la voirie routière ; Arrêtés liés au pouvoir de police : en matière de circulation, de stationnement, de bruit, et de respect des horaires.

- **En matière de circulation :** À la demande du représentant légal de la copropriété (syndic), les services des collectivités locales (direction des espaces publics, polices municipales...) instruisent un dossier mettant en lumière les impacts en matière de circulation et de stationnement.

Les plans de circulation concernent les stationnements des riverains pendant les travaux mais aussi les flux inhérents à l'activité (accès des engins, livraisons, évacuations des déblais...) et l'accessibilité des services de police et de secours.

Ces plans de circulation sont amenés à évoluer en fonction des différentes phases des chantiers. Ils prennent en compte notamment l'accès des riverains et les voies de contournement.

Les **services des collectivités territoriales produisent les arrêtés de voirie nécessaires au bon déroulement des chantiers**. Dans le cadre d'une gestion de proximité et de la phase des travaux il peut être utile de mettre en place un signalétique adéquat et communiquer au maximum avec les occupants de l'immeuble.

- **En matière d'éclairage public :** Les services des collectivités territoriales veillent également à ce que les chantiers ne génèrent pas de nuisances au niveau de l'éclairage public afin de ne pas créer de zones d'ombre propices

au sentiment d'insécurité et aux détournements d'usages.

Bon à savoir : Si des zones d'ombre sont générées par les emprises des chantiers, l'éclairage devra alors être renforcé et maintenu par les responsables des chantiers et être conforme à la norme EN 13201 (exigences de performances en éclairage public).

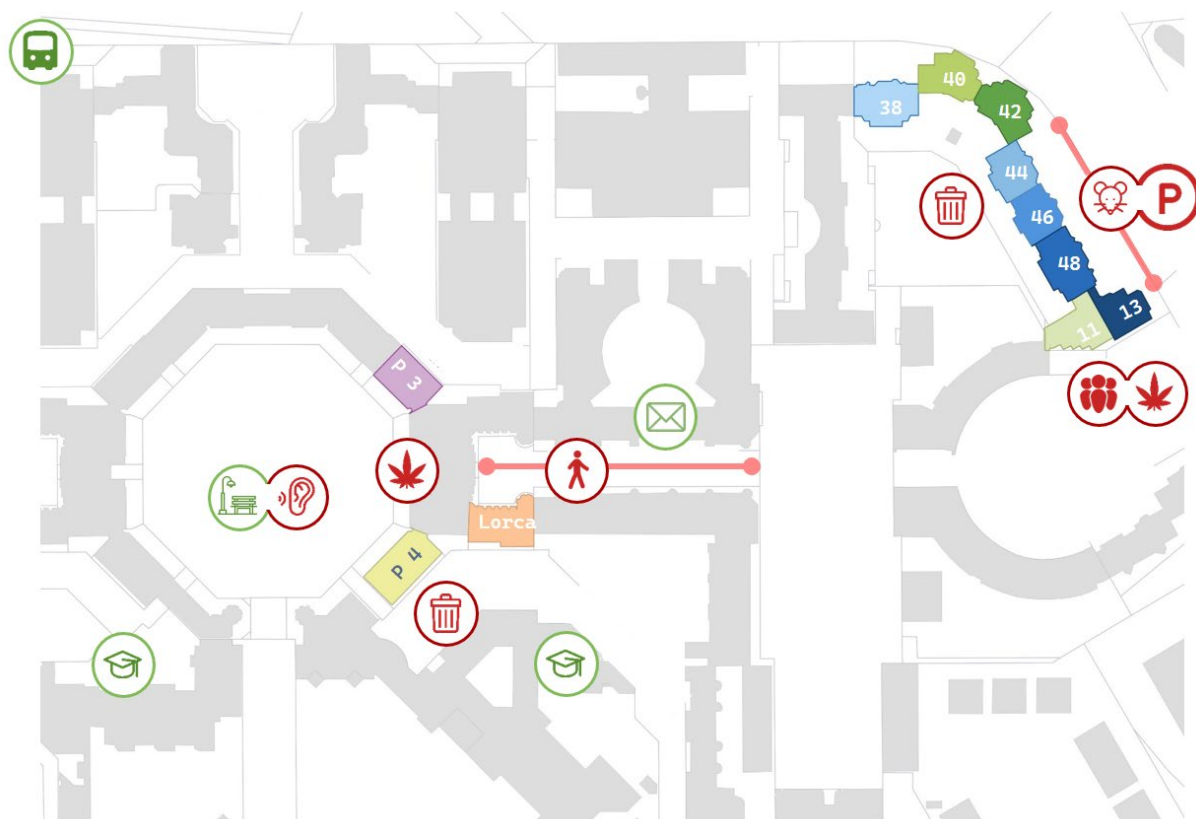
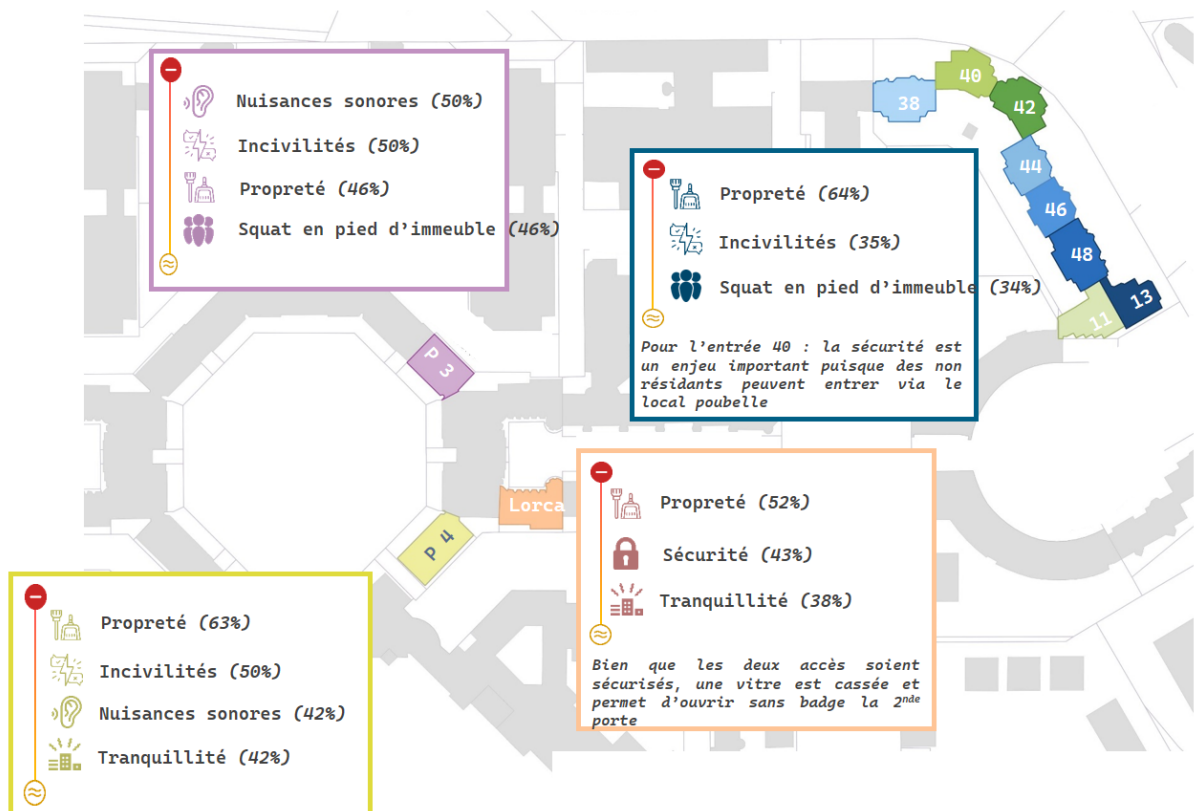
La démarche par étapes

Pour être efficace, la sécurisation des chantiers doit être intégrée dans une démarche globale et prise en compte pendant toutes les phases de son déroulement. Cela passe par plusieurs étapes.

Étape 1 : La collecte des données et réalisation partenariales d'un diagnostic de sûreté

L'objectif est de **définir en amont, à travers la réalisation d'un diagnostic de sûreté, le degré d'exposition possible du chantier à des faits de malveillance** ainsi que les **différentes ressources à activer**. La réalisation de ce diagnostic impliquera un travail de concertation avec les partenaires (police,

gendarmerie, collectivité locale, copropriétaires, associations) afin d'obtenir une **physionomie plus fine des nuisances et des problèmes de tranquillité résidentielle**. Cela peut prendre la forme d'une carte faite dans le cadre d'un diagnostic en marchant par exemple (voir ci après).



Exemple : Cartes mentales réalisées dans le cadre d'un suivi des nuisances quotidiennes extérieures sur une copropriété (source : Citémétrie)

Étape 2 : Visites de sites avec les entreprises

Les objectifs de cette visite sont les suivants :

- Présenter aux entreprises le partenariat opérationnel de sécurité et le contexte de réalisation des travaux ;
- Rassurer les entreprises en leur faisant sentir qu'elles ne sont pas seules face à ces questions ;
- Partager les informations concernant les troubles enregistrés sur le site, sans pour autant stigmatiser le territoire, ce qui

pourrait entraîner des conséquences sur le chiffrage des travaux, ou pire, les inciter à renoncer à candidater ;

- Présenter aux entreprises les attentes du maître d'ouvrage en matière de sécurisation du chantier en vue de la préparation d'une note ad hoc qui sera demandée dans la consultation. Cette note comprendra les principes d'organisation et les modalités de sécurisation prévues pour le chantier.

Étape 3 : Réunion de lancement du chantier

Cette première réunion de lancement est l'occasion :

- D'actualiser le diagnostic en matière de troubles, de déterminer les procédures et les consignes propres au chantier (modalités de filtrage des accès, horaires de livraisons et de fonctionnement...);
- De décrire les procédures de signalement des incidents ;

- De déterminer les incidents qui nécessitent la sollicitation et une réactivité forte des partenaires ;
- De déterminer des indicateurs de suivi (nombre de dépôts de plaintes, d'incidents, de vols, de dégradations).

Le maître d'ouvrage pourra, en fonction de la sensibilité du site, associer à cette réunion les partenaires publics de sécurité.

Étape 4 : Suivi des incidents durant le chantier

En période de chantier, le suivi pourra se traduire de la façon suivante :

- Point sur les questions de sûreté au début des réunions hebdomadaires de chantier ;

- Examen des indicateurs de suivi ;
- Réunion ad hoc avec l'ensemble des acteurs, partenaires et copropriétaires, selon une fréquence définie pendant la phase de diagnostic.

GÉRER UN ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ, DE TRAITEMENT DE L'INSALUBRITÉ OU UNE SITUATION D'HABITAT INDIGNE

En résumé

En cas de désordres sur les parties communes présentant un risque pour la santé et la sécurité des occupants de l'immeuble, un arrêté doit être pris par l'autorité compétente. Cette procédure administrative et coercitive est adressée au représentant légal de la copropriété (syndic).

En raison de certains épisodes tragiques (Marseille, Lille...), les mairies, intercommunalités et préfectures redoublent de vigilance s'agissant d'éventuelles actions en responsabilité. Ainsi, de nombreuses procédures d'arrêté de mise en sécurité (nouvelle dénomination de l'« arrêté de péril ») ou de traitement de l'insalubrité sont mises en œuvre, et ce mouvement devrait s'accroître vu l'obsolescence d'une grande partie du parc immobilier français.

Pour gérer cette situation, accentuée de la pression des copropriétaires, occupants et parfois même de la presse, il est important, pour la sauvegarde de l'immeuble et de sa réputation, que le syndic ait la capacité d'adopter les bons réflexes et d'engager les bonnes actions.

En pratique

La prise d'arrêtés et les pouvoirs de police

Les acteurs publics et leurs pouvoirs

La prise d'arrêtés de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité est la conséquence du mauvais état d'entretien d'une copropriété.

L'insalubrité sanctionne la présence de risques d'atteinte à la **santé** des

occupants, et le **péril** (appelé aujourd'hui arrêté de mise en sécurité) de risques d'atteinte à la **sécurité ou à l'intégrité physique des occupants**. Les arrêtés d'insalubrité ou de mise en sécurité pointent la responsabilité des

copropriétaires en cas de concrétisation du risque. La présence d'un arrêté doit être l'occasion d'une **prise de conscience de la gravité de la situation, par les copropriétaires et l'ensemble des parties prenantes** (conseils syndical, syndic...). Un arrêté ou une procédure contradictoire avant l'arrêté ne permet pas au syndic de commander les travaux en s'exonérant d'un passage en AG.

L'insalubrité relève de la compétence du Préfet. Les autres situations, relatives à un **risque de sécurité, relèvent de l'autorité du Maire** (ou du Président de l'intercommunalité si la compétence lui a été transférée).

Le champ réglementaire de l'habitat indigne en parties communes de copropriété

L'article L511-2 du code de la construction et de l'habitation prévoit la prise de mesures coercitives par le Maire, le Président de l'intercommunalité ou le Préfet, y compris sur les parties communes de copropriété :

1. En cas de **risque de sécurité lié à la solidité des murs et éléments porteurs d'un bâtiment** (« péril ») ;
2. En cas de **fonctionnement défectueux ou de défaut d'entretien des équipements communs** d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation ;

En règle générale, les syndics ont à faire avec les services municipaux d'hygiène ou d'urbanisme : ils gèrent souvent en direct les situations d'atteinte à la sécurité, et assurent le relais local du Préfet pour les risques de santé dans l'habitat.

Le syndic a tout intérêt à identifier également le service habitat, qui peut le conseiller dans la recherche de subventions (voir partie 3), ainsi que dans la communication avec les copropriétaires, et le service d'hygiène. Bien souvent, le service habitat relève de l'échelon intercommunal.

3. En cas **d'entreposage de matières explosives ou inflammables** ;

4. En cas **d'insalubrité** (risque d'atteinte à la santé des occupants).

À la suite de la détection du mauvais état de l'immeuble, sur la base d'un signalement (par un occupant, les pompiers...) ou par auto-saisine des services compétents, la procédure suivante est lancée :

- **Visite des lieux par les services compétents**, sans que le syndic et/ou les propriétaires ne soient nécessairement prévenus ;

- Concours à la demande de l'administration d'un **expert du tribunal administratif**, si la **situation l'exige** (risque de sécurité complexe), pour qualifier les désordres ;
- **Mise en demeure contradictoire d'une durée de 2 mois** (sauf si le danger fait peser un risque imminent : un arrêté d'urgence est alors directement rédigé) ;
- **Prise de l'arrêté prescrivant les mesures à réaliser** (mesures conservatoires, interdiction totale ou partielle d'habiter le cas échéant) si la mise en demeure n'est pas concluante ;
- **Levée de l'arrêté lorsque les mesures demandées sont intégralement réalisées.**

Les arrêtés sont assortis de contraintes, s'appliquant dès leur notification au syndic :

- Ils **suspendent le paiement des loyers** des baux locatifs d'habitation hors charges ;
- Ils obligent le syndicat des copropriétaires à réaliser les

mesures avant la fin du délai de prescription ;

- Ils **peuvent générer des astreintes financières** par jour de retard dans la réalisation des mesures (dans la limite de 50 000€).

Bon à savoir : Un arrêté liste les désordres constatés, il ne liste pas les travaux à réaliser permettant de résorber le risque d'atteinte à la santé ou à la sécurité. C'est à la copropriété de se faire assister pour les lister et les faire exécuter afin de mettre fin aux désordres constatés. Si le risque est jugé imminent, un arrêté d'urgence viendra demander la réalisation de mesures conservatoires pouvant aller jusqu'à l'interdiction de pénétrer dans l'immeuble.

Un arrêté ne peut pas être levé tant que l'ensemble des mesures prescrites n'est pas réalisé : la copropriété ne peut donc pas phaser les travaux. Si d'autres travaux sont nécessaires, les prescriptions de l'arrêté seront à réaliser en premier lieu.

Montrer aux pouvoirs publics la volonté de répondre favorablement aux arrêtés : les actions à entreprendre par le syndic

Les arrêtés instituent un rapport de force pour obliger les copropriétaires à agir rapidement. Ils peuvent, s'ils ne sont pas rapidement levés, aggraver les difficultés des copropriétaires. Dans le cas de la réalisation des travaux en « travaux d'office » par la collectivité, les travaux sont refacturés aux copropriétaires avec une majoration de 8%, ce qui constitue une réelle sanction financière (article L543-2 du CCH).

La communication

Le syndic, représentant le syndicat des copropriétaires, doit être présent sur plusieurs fronts, et assurer le lien avec les copropriétaires et l'administration publique.

Il doit adopter une communication de crise vis-à-vis des copropriétaires pour répondre aux questions diverses, et permettre à la copropriété de réaliser les mesures demandées dans les plus brefs délais :

- En vertu de l'article L511-12 CCH, le syndic est **tenu d'informer immédiatement les copropriétaires de toute mise en demeure contradictoire ou notification d'un arrêté** ;

L'absence de mobilisation aura donc pour conséquence de détériorer la solvabilité des copropriétaires, et celle du syndicat.

Il est attendu des copropriétaires de voter, de payer et de faire réaliser les travaux dans les meilleurs délais. **Une communication constante avec l'administration publique est requise pour montrer la bonne volonté des copropriétaires** : le syndic a un rôle clé.

- Informer les **copropriétaires et occupants de leurs droits et obligations**, avec un **affichage** à apposer dans l'immeuble ;
- Responsabiliser les copropriétaires sur la nécessité de **voter les travaux en AG et de payer les appels de fonds**.

En parallèle, le syndic doit assurer une **communication régulière aux services municipaux ou préfectoraux en charge du dossier**. À ce titre, le syndic ne devra pas faire obstacle à la communication de tout document demandé par l'administration, lui permettant de suivre l'avancement de l'opération (PV d'AG, devis, courriers, expertises, factures...). Dans l'éventualité où le

gestionnaire rencontre des difficultés pour le vote des travaux, la récupération des fonds, où constate une aggravation de la situation

L'engagement des démarches

Le syndic doit être particulièrement proactif car **sa responsabilité dans la conservation et l'entretien des bâtiments est renforcée.**

En cas d'arrêté dit « ordinaire », il est laissé plusieurs mois au syndicat des copropriétaires pour répondre aux mesures. Il est conseillé d'engager les démarches dès réception de la mise en demeure contradictoire. Le syndic devra :

- Se rapprocher de la mairie (ou de l'intercommunalité) afin de **connaître l'état de la procédure, et l'informer régulièrement de l'avancée du projet** côté copropriété ;
- Solliciter les **sociétés (bureaux d'étude, maîtrise d'œuvre, entreprises, etc.) pour faire établir des devis** ;
- Le cas échéant, déclarer le **sinistre auprès de l'assurance, et demander la désignation d'un expert d'assurance ou d'un expert judiciaire afin de déterminer les causes du sinistre** et de son imputabilité ainsi que les travaux pour réparer ces pathologies bâtiment ;

technique il doit aussi **voir la collectivité comme un partenaire et le signaler le cas échéant.**

- Convoquer **une assemblée générale pour faire voter les travaux et les modalités de financements** (habilitation du syndic à solliciter les subventions publiques, prêt collectif, affectation du fonds de travaux...). L'assemblée générale peut aussi prévoir une résolution d'information permettant **d'expliquer aux copropriétaires que la résidence peut être placée sous administration provisoire en cas d'inaction** ;
- Solliciter les **aides et subventions si elles existent sur le territoire visé.**

À l'inverse, un arrêté d'urgence suppose la réalisation de **mesures conservatoires à très court terme** (quelques jours à quelques semaines) : étalement, périmètre de sécurité, évacuation, hébergement... Le syndic doit **utiliser les prérogatives qui lui sont accordées par l'article 37 du décret du 17 mars 1967 pour engager les actions le plus rapidement possible** :

- Il est conseillé **d'engager les mesures directement si les fonds disponibles le permettent** ;

- En cas de fonds insuffisants, le syndic doit saisir le conseil syndical pour avis informatif avant de **lancer un appel de fonds exceptionnel** ;
- Et dans tous les cas **convoquer une Assemblée Générale en urgence** comme le prescrit l'article 37 mentionné.

En cas de blocage

La réalisation de ces actions plaide en faveur d'une action du syndic à la hauteur des enjeux et de ses responsabilités. Si, pour une raison ou pour une autre (refus de vote des travaux en Assemblée Générale, refus de paiement des appels de fonds...), **le syndic estime ne plus être en capacité d'assurer le pilotage des opérations, il peut légitimement se poser la question de son retrait de la copropriété**

(résiliation pour motif suffisamment grave ou désignation d'un administrateur provisoire). **Cette posture serait toutefois pénalisante pour le syndicat des copropriétaires qui, déjà en grande difficulté, aurait beaucoup de mal à se relever.** Comme conseillé préalablement, une alerte sur la situation de gouvernance de la copropriété à la collectivité est indispensable.

Les travaux d'office et la substitution partielle d'un syndicat de copropriétaires

La réalisation de gros travaux non anticipés dans des copropriétés déjà en difficulté est parfois difficile. Certains copropriétaires pourront honorer les appels de fonds travaux pour lever l'arrêté quand d'autres s'y refuseront soit pour des raisons impécunieuses soit par refus.

Dans le cadre d'arrêté de mise en sécurité, d'insalubrité ou sur les équipements communs, pour que la situation se débloque et ne pas pénaliser les copropriétaires engagés dans la démarche de lever l'arrêté, **la collectivité peut se substituer pour les travaux d'offices à ces mauvais payeurs.**

La solution des travaux d'office

Pendant longtemps, la seule solution permettant de contourner cette

situation consistait, pour le Maire, à engager ce qu'on appelle une

« procédure de travaux d'office » sur les mesures prescrites par l'arrêté. Cette procédure suit une injonction de travaux, et devant le constat de carence du syndicat des copropriétaires à réaliser les travaux, la commune se substitue à la copropriété :

- La commune commande et engage les travaux elle-même, elle devient le maître d'ouvrage ;
- La commune récupère les fonds engagés auprès de chaque copropriétaire par l'intermédiaire du percepteur public (titres de recette).

La solution de substitution partielle

Les blocages **étant parfois liés à une poignée de copropriétaires insolvable ou refusant les travaux**, il n'est dès lors pas nécessaire que la collectivité préfinance (et réalise) la totalité des travaux, intervention mal vécue par les bons payeurs qui ont voté la réalisation des travaux.

Ce dispositif présente les avantages suivants :

- La **copropriété reste responsable du choix des entreprises, de la conduite des travaux**, et les bons payeurs (la grande majorité des copropriétaires) ne sont pas pénalisés ;

- Selon la situation de la copropriété des subventions de l'Anah peuvent néanmoins être mobilisées pour la collectivité locale, mais sans que les copropriétaires n'en bénéficient.

Cette procédure est souvent mobilisée pour les cas les plus lourds même si elle est possible pour chaque arrêté. Elle requiert de la part des communes, non seulement un certain volontarisme, mais aussi un savoir-faire particulier et des ressources financières adaptées. Enfin, elle peut être délicate « politiquement » à mettre en œuvre, aucun maire n'appréciant d'agir de façon trop autoritaire.

- La **commune n'a pas à commander ni à engager les travaux** ;
- La **commune n'a à préfinancer qu'une faible partie des travaux** (souvent pas plus de 30%) ;
- Des **subventions pour la réalisation des travaux peuvent être sollicitées auprès de l'Anah pour la copropriété mais aussi pour la collectivité locale**.

La procédure de « substitution partielle » peut être mise en œuvre à la suite d'une injonction de travaux délivrée dans le cadre :

- D'un arrêté de mise en sécurité, pris par le maire, (articles L511-1 à L511-6 du Code de la Construction et de l'Habitation) ;

- D'un arrêté de traitement de l'insalubrité, pris par le préfet (articles L1331-22 à L1331-31 du Code de la santé publique) ;
- Ou d'un arrêté relatif à la sécurité des équipements d'une copropriété, pris par le maire (articles L 129-1 à 139-7 du Code de la construction et de l'habitation).

Une fois l'arrêté pris, la commune attend que **la copropriété vote la réalisation des travaux** sur la base des devis sélectionnés par le syndic et le conseil syndical, que les **appels de fonds soient faits auprès des copropriétaires et que le syndic signale les « défaillants »**. Elle pourra ensuite se **substituer aux copropriétaires défaillants, et engager les actions de recouvrement** pour ces quote-part par l'intermédiaire du percepteur.

Le déroulement concret et les différentes étapes sont les suivantes (voir schéma page suivante) :

- Lorsque des travaux indispensables (péril, insalubrité, dysfonctionnement d'un équipement important comme l'ascenseur ou le chauffage, etc.) sont nécessaires dans une copropriété, **le maire adresse une mise en demeure**. Si celle-ci reste sans effet, le maire établit alors un « **arrêté** » qu'il adresse au syndic ;
- Le **syndic convoque ensuite l'assemblée générale** qui va voter

les **travaux nécessaires** (ou confirmer un vote précédent) ;

- Le syndic **appelle les fonds selon la décision d'AG**, qui seront honorés par la grande majorité des copropriétaires ;
- Le syndic doit attendre un mois, **puis il adresse une mise en demeure aux défaillants** ; quinze jours après, il établit **la liste des débiteurs n'ayant pas réagi à cette mise en demeure**, et adresse la liste des « copropriétaires défaillants » au Maire.
- La **commune dispose alors d'un mois pour décider de se substituer aux copropriétaires défaillants**, et récupérera les sommes dues (avec les pénalités) par l'intermédiaire du percepteur.

Le dispositif est encore peu connu et peut être difficile à appréhender pour certaines communes qui craignent notamment d'avoir affaire à un trop grand nombre de défaillants. Néanmoins l'intervention de la commune a souvent un effet très efficace sur les copropriétaires défaillants : la grande majorité d'entre eux payent avant d'être confrontés au percepteur. Face à des situations plus complexes, il est fortement conseillé d'orienter le ou les copropriétaires vers les services municipaux et sociaux de la commune pour un accompagnement plus approprié.

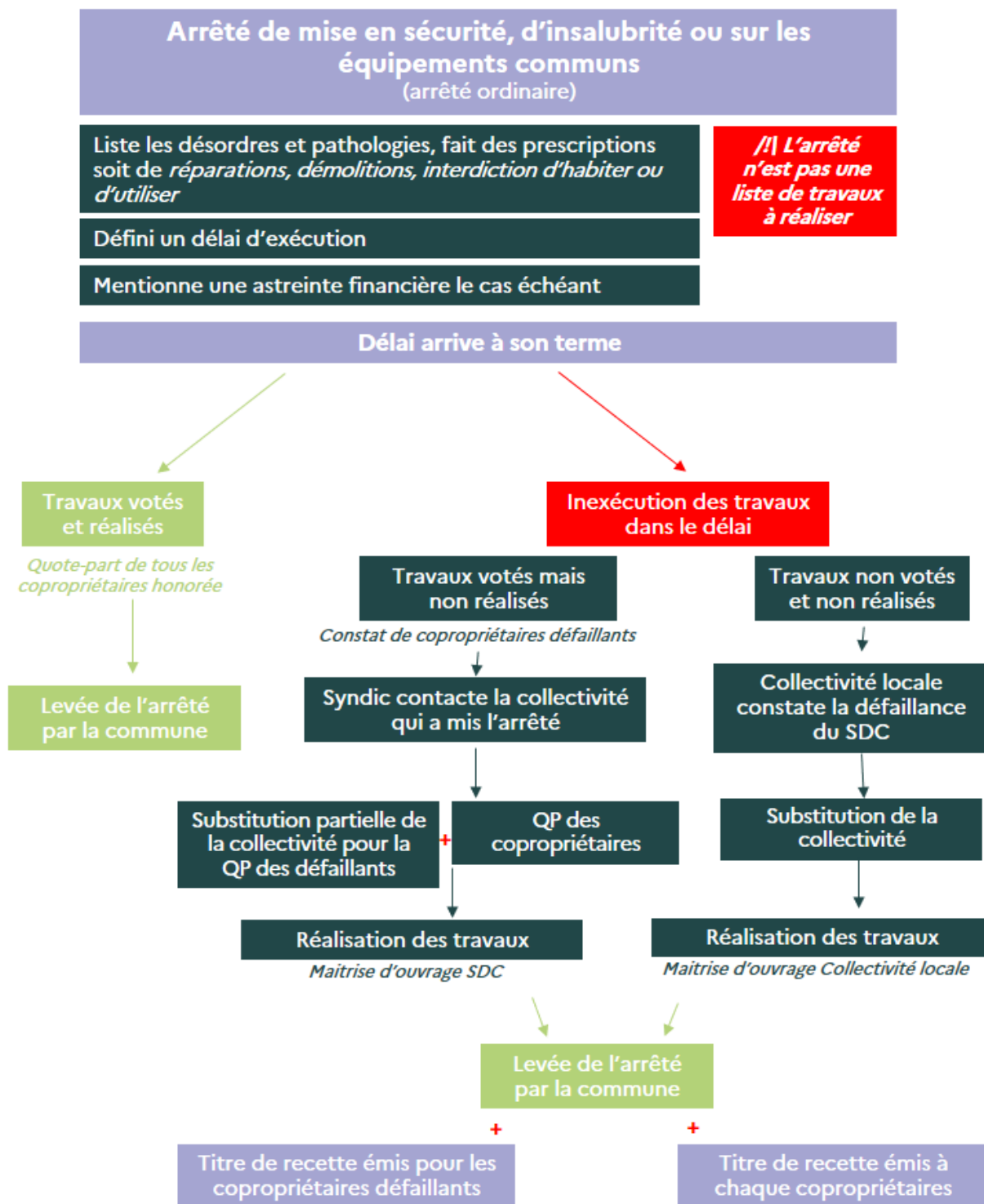


Schéma : Déroulé et étapes d'un arrêté de mise en sécurité, d'insalubrité ou sur les équipements communs d'une copropriété (source Anah)

RÉAGIR À LA PRÉSENCE DE MARCHANDS DE SOMMEIL

La présence de marchands de sommeil contribue à la dégradation de la copropriété par une occupation inadaptée.

S'il n'existe pas de définition juridique du marchand de sommeil, **l'expression s'assimile à une mise en location à prix excessif de locaux indignes, mettant directement en danger la santé et la sécurité des occupants.** En droit pénal, la pratique de marchand de sommeil se caractérise par **le caractère économique, la soumission de personnes vulnérables, le constat de non-respect des règles sanitaires, les menaces et voie de faits.**

Cette pratique promeut une occupation inadaptée à la vie en collectivité (logements d'ortoirs, sous-location « en cascade », division d'appartements), qui se répand particulièrement dans les copropriétés les plus fragiles et concourt à l'accroissement de leurs difficultés, en lien avec une sur-occupation des logements :

- **Équipements communs saturés** (canalisations, locaux poubelles...)

favorisant l'amoncellement de déchets ou d'encombrants dans les parties communes, des fuites récurrentes...

- Problématiques de **sécurité** (dégradations des portes et serrures et cages d'escalier), par des personnes ne disposant pas des clés et codes d'accès.
- **Appropriation anarchique des parties communes**, pouvant se révéler dangereuse (branchements et piquages sauvages, dévoiement de réseaux...).

Par ailleurs, le marchand de sommeil ne s'implique pas dans la vie de la copropriété ; il est souvent débiteur et cela déstabilise la copropriété. La présence massive de marchands de sommeil dans une copropriété conduit à des situations de blocage : majorités de votes non atteintes en AG, non-renouvellement du mandat de syndic, démobilisation voire départ des propriétaires impliqués ou de bonne foi.

Les procédures mobilisables par le syndic

Le syndic dispose de moyens internes pour perturber ces pratiques :

- Stratégie offensive de **recouvrement des impayés**, notamment par usage de la procédure de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, **pour aboutir à une saisie immobilière au plus tôt**. Elle doit être accompagnée de la prise d'hypothèques légales pour sécuriser le recouvrement des sommes.
- **Engagement d'une procédure oblique pour non-respect des clauses d'occupation bourgeoise du règlement de copropriété**, pour permettre au syndic de faire expulser les occupants en cas de défaillance du bailleur.

La pratique de marchand de sommeil est également passible de sanctions pénales. **La loi ELAN (2018) a introduit l'article 18-1-1 dans la loi du 10 juillet 1965, qui oblige les syndicats à signaler ces agissements au Procureur de la**

République. Le signalement doit comporter le nom et l'adresse du propriétaire, la localisation du logement concerné, les noms et coordonnées des occupants, les procédures engagées par le syndic contre le propriétaire. Il n'est pas demandé au syndic de qualifier les faits, mais de signaler une suspicion. La réponse pénale s'inscrit dans le temps long mais permet aussi de rendre visible auprès des autres copropriétaires l'action menée pour lutter contre ces copropriétaires indécents.

Les collectivités locales peuvent mettre en place des procédures d'autorisation préalable de mise en location ou de déclaration préalable dans les périmètres où le risque d'habitat locatif indécents est fort. Dans de telles situations le syndic n'est pas nécessairement averti de l'existence de la procédure mais cela constitue un appui certains pour conforter les éventuels signalements.

Recommandation 9 - AGIR : Agir auprès des bailleurs indécents et des marchands de sommeil et engager contre eux les actions nécessaires (insalubrité, absence de baux, sur-occupation) en lien avec la collectivité.

PRÉVENIR ET RECOUVRER EFFICACEMENT LES IMPAYÉS

La capacité de prévention du syndic

La prévention et le traitement efficace des impayés de charges sont essentiels pour éviter que les copropriétés ne plongent dans la spirale de la dégradation : manque d'entretien de l'immeuble, résiliation de certains contrats parfois obligatoires, renoncement à des travaux, notamment de rénovation énergétique avec des travaux parfois plus urgents du point de vue structurel... La gestion du syndic sera d'autant plus performante sur ce plan qu'il aura réussi à instaurer un climat de confiance avec les copropriétaires, sur la fiabilité de leur comptabilité, le discernement dans ses actions de recouvrement, l'équité dans le traitement des impayés, etc.

Maîtriser des dépenses courantes par la remise en concurrence des contrats des prestataires de la copropriété

La **mise en concurrence des contrats est essentielle**, car une gestion passive de la copropriété ne permet pas de faire des économies significatives au niveau des charges communes de l'immeuble. Le syndic, en concertation

avec le conseil syndical, doit mener une gestion active de la copropriété afin de **mettre en concurrence régulièrement les contrats des prestataires de la copropriété, dont la reconduction est tacite**. Dans cette même perspective, le syndic doit également **actualiser le carnet d'entretien en indiquant les délais de résiliation et d'échéance des contrats afin de faciliter ce suivi**.

Il peut s'appuyer pour ce faire sur les articles L. 215-1 et L. 215-3 du Code de la consommation qui donne la faculté au syndicat de copropriétaires de résilier un contrat renouvelable tacitement à tout moment si le prestataire n'a pas satisfait à son obligation d'information.

Afin de prémunir le syndicat des effets pervers de la reconduction tacite des contrats, le syndic mettra utilement et systématiquement en place des procédures d'appel d'offres après dénonciation du contrat en cours afin d'en éviter le renouvellement automatique. Conformément à ses obligations de mandataire le syndic rendra compte de l'exécution de cette

action aux autres organes du syndicat – conseil syndical et assemblée générale – régulièrement et, au moins, tous les 5 ans afin de maîtriser les charges courantes de la copropriété.

Envoyer l'appel de fonds avant son exigibilité

L'article 35-2 au décret du 17 mars 1967 fait obligation au syndic d'adresser par lettre simple, chaque trimestre avant la date d'exigibilité de la provision, à chaque copropriétaire le montant de la provision sur charge qu'il doit payer (1/4 du budget prévisionnel voté). Il indique la date à laquelle l'appel de fonds doit être payé.

Il est recommandé d'envoyer l'appel de fonds 15 jours avant son exigibilité.

Mensualiser les charges de copropriété

Conformément à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget prévisionnel voté exigible le premier jour de chaque trimestre. À ses provisions s'ajoutent les cotisations au fonds de travaux obligatoires selon les mêmes modalités.

L'assemblée générale peut toutefois adopter une périodicité différente, notamment la mensualisation. Bien que cette pratique se déploie progressivement, elle est encore loin d'être majoritaire. **La mensualisation, souvent associée au prélèvement automatique, permet pourtant d'éviter les impayés liés à un oubli de l'échéance mais aussi de lisser les dépenses.** Des retours d'expérience de mensualisation instaurée dans les copropriétés fragiles ou en difficulté tendent à prouver l'efficacité de cette proposition. La mensualisation constitue un moyen d'assainir la situation car il est plus facile pour les ménages modestes et très modestes de prévoir un budget pour régler des charges de copropriété tous les mois que tous les trimestres. Par ailleurs, elle permet d'éviter une augmentation des coûts pour la copropriété. Le lissage sur 12 mois des provisions est donc par nature plus propice à leur règlement en temps et en heure, s'accordant avec une temporalité familière à tous les copropriétaires (remboursement d'un emprunt, facture d'énergie, paiement du salaire).

Recommandations 1 et 2 - ANTICIPER : Assurer une veille rigoureuse et un système d'alerte mensuellement des impayés de charges, des dettes aux fournisseurs, du dépassement du budget prévisionnel. Préparer un budget prévisionnel adapté, rond et large, afin de donner une meilleure visibilité des provisions et favoriser une régularisation annuelle créditrice.

RECouvreMENT DES IMPAYÉS

En tant que copropriétaire, vous avez pour **obligation** de régler à votre **syndic** différentes sommes selon les modalités fixées par le règlement de copropriété et les assemblées générales :



Provisions sur charges courantes
= trimestrielles (entretien, chauffage...)



Appels de fonds pour travaux
= ponctuels, en parties communes et votés en AG

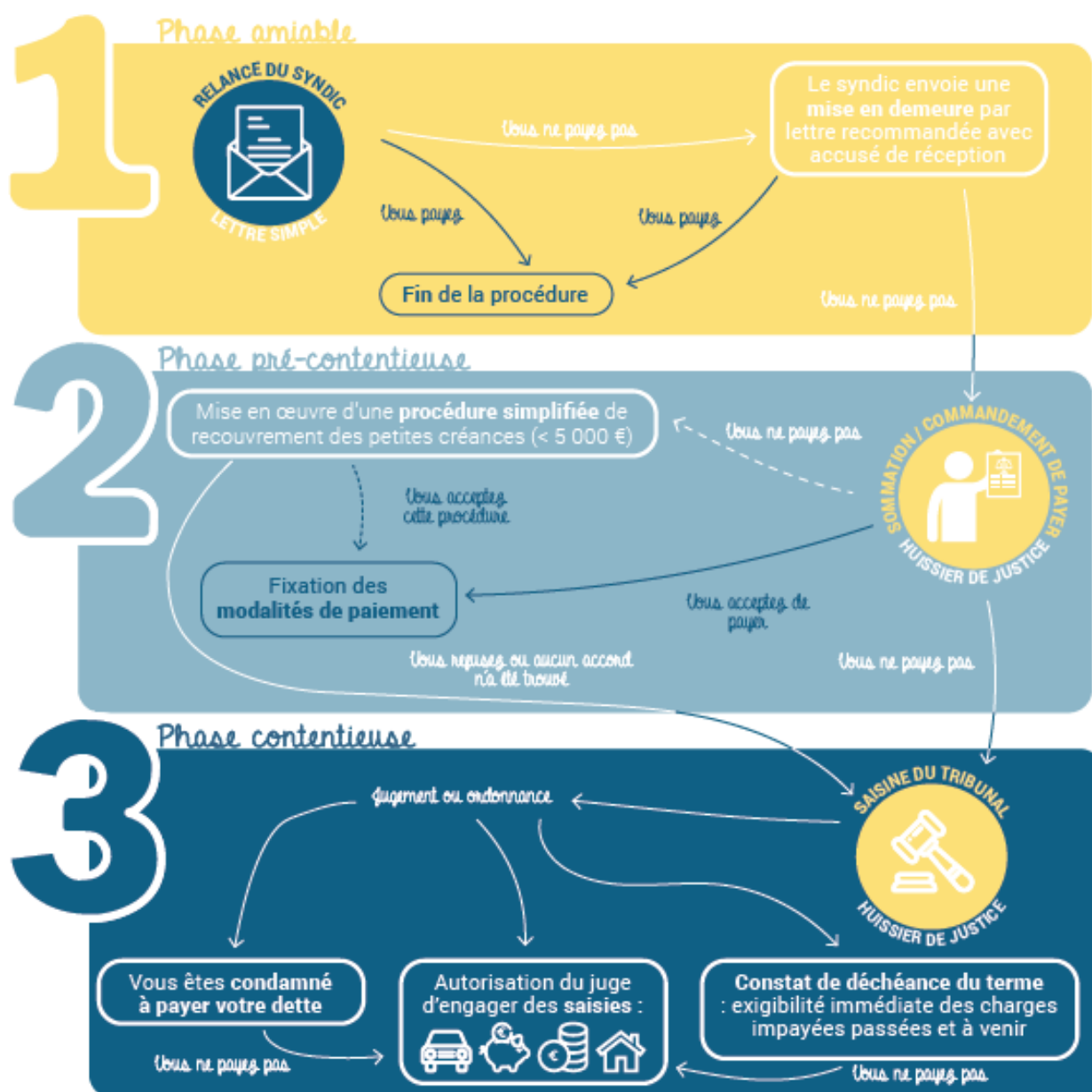


Cotisations au fonds de travaux
= épargne obligatoire pour anticiper de futurs travaux

Ces sommes doivent être réglées **dès réception de l'appel de fonds**. A défaut, vous vous exposez au déclenchement d'une **procédure de recouvrement** dont les différentes phases sont décrites ci-dessous.



En cas de difficultés de paiement, vous pouvez demander à votre syndic la mise en place de **facilités de paiement** : mensualisation, échéancier, remise de chèques à encaissement différé, etc. → **délaie au verse**



Exemple : Communication sur le recouvrement des impayés (source : Citémétrie)

Favoriser la conciliation

Renforcer la phase précontentieuse

Les pratiques des syndicats sont aujourd'hui très hétérogènes en matière précontentieuse. La mise en demeure adressée au copropriétaire débiteur est déclenchée à partir de seuils et de délais différents selon les syndicats.

Il est recommandé la procédure suivante :

- Une **relance simple adressée par courrier 2 semaines après l'exigibilité des fonds**. De manière alternative, la pratique d'une **relance électronique gratuite préalablement à la mise en demeure, rappelant l'échéance** (toujours 2 semaines après l'exigibilité) est également jugée efficace.
- Une **mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception 4 semaines après l'exigibilité des fonds** en cas de charges impayées.

Ces délais ne doivent toutefois pas être figés. Il est de la responsabilité du syndic de **s'adapter à chacune des copropriétés, dont il a la gestion et au profil de chaque copropriétaire en situation d'impayés**. La mise en demeure reste nécessaire en cas de silence et de non-réaction du

copropriétaire aux sollicitations du syndic. Faite par un avocat, elle a le mérite de répondre aux exigences de l'article 56 du Code de procédure civile, avant d'engager une procédure judiciaire.

Le **commandement de payer par commissaire de justice peut aussi se révéler efficace et constitue une alternative**, de même que la procédure d'injonction de payer qui produit souvent des résultats satisfaisants.

Ces actions engagent des frais qui viennent s'ajouter à la dette du copropriétaire en principal. Elles doivent être utilisées à bon escient et en aucun cas de manière répétitive.

Échelonner la dette des copropriétaires débiteurs

Face à l'émergence d'impayés, la recherche, autant que faire se peut, de solutions non contentieuses est pour le syndic une mesure de bonne gestion de la copropriété dès lors qu'il est face à des copropriétaires présumés de bonne foi et capables de surmonter une difficulté passagère. L'action judiciaire doit naturellement être envisagée s'il le faut, mais elle n'est qu'un moyen parmi d'autres de ce qui doit constituer une

stratégie de recouvrement adaptée. Cette recherche doit commencer par un « profilage », qui suppose d'établir le contact avec le débiteur, afin **d'identifier les causes de son impayé, d'évaluer sa bonne foi, de traiter un éventuel problème comptable ou administratif en suspens, et aussi d'estimer sa solvabilité, condition pour accepter un échelonnement éventuel de sa dette.**

Accorder un délai de paiement nécessite pour être efficace la signature d'un **protocole d'accord écrit avec une clause de déchéance du terme.** Le syndic peut le proposer sur le fondement des dispositions incluses dans le contrat type.

Établir et faire approuver des protocoles de recouvrement des charges impayées

L'adoption d'un protocole de recouvrement des charges impayées qui rassemble l'ensemble des modalités que la copropriété se fixe, normalise et formalise, est aussi de nature à prévenir les situations d'impayés.

En effet, la précision, en amont, des différentes démarches et procédures

amiables et judiciaires, qui seront engagées envers les débiteurs, ainsi que les délais ou les seuils fixés pour l'engagement de ces procédures, peut avoir une vertu pédagogique. En conséquence, personne ne peut contester le bien-fondé d'une action engagée, même en cas de simple retard ou d'oubli. En outre, son adoption démontre aux tribunaux la bonne information des copropriétaires.

Ce protocole que le syndic s'engage à appliquer doit être opposable à tous les copropriétaires, y compris les nouveaux entrants. Il place le syndic dans l'obligation d'exécuter scrupuleusement la procédure de recouvrement adoptée par la copropriété dans son ensemble. Dans le cas contraire, le bénéfice de la méthode est limité faute de crédibilité. Cela consiste à « dire ce que l'on va faire et faire ce que l'on a dit », ce qui aura tendance à instaurer un climat de confiance avec le conseil syndical.

L'adoption de ce protocole doit par ailleurs coïncider avec la négociation du contrat de syndic et des conditions tarifaires mentionnées dans la partie "recouvrement" du contrat de syndic.

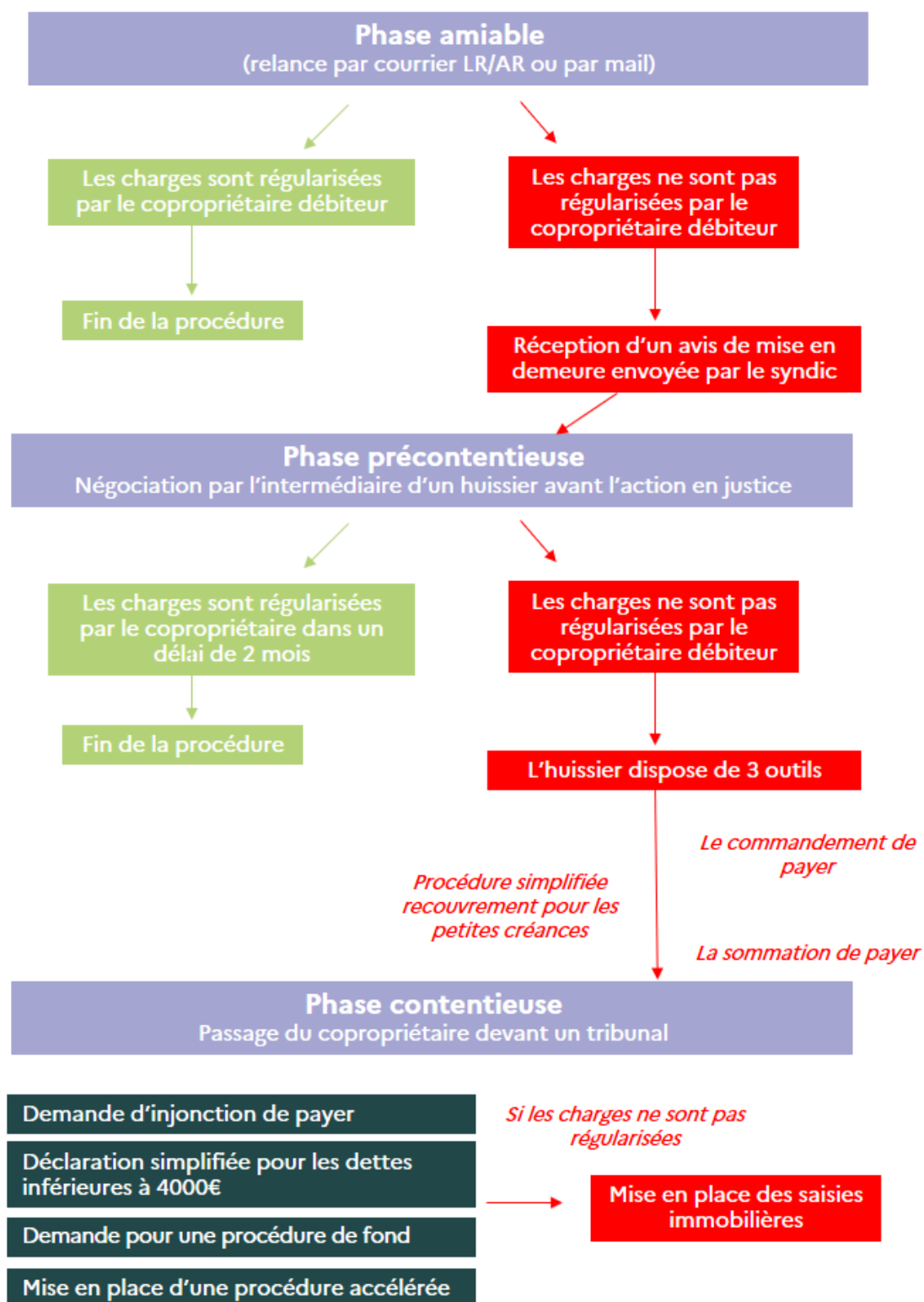


Schéma : Procédure de recouvrement des impayés (source Citémétrie)

Recommandation 7 - AGIR : Engager des procédures de traitement des impayés associant : Les procédures judiciaires pour les copropriétaires identifiés de « mauvaise foi » (bailleurs touchant des loyers et ne payant pas les charges, par exemple) ; Des arrangements amiables et dispositifs sociaux pour les copropriétaires de bonne foi rencontrant des difficultés passagères et/ou surmontables (échéanciers, FSL, etc.).

Faciliter le soutien aux copropriétaires les plus fragiles par les services sociaux et/ou juridiques

Les services sociaux sont parfois en capacité, notamment dans le cadre de dispositifs publics de soutien aux copropriétés (POPAC, OPAH-CD, PDS), **de réaliser un diagnostic social de certains copropriétaires** en grande difficulté de paiement de leurs charges.

Le syndic doit savoir **identifier les acteurs locaux d'accompagnement** capables, par exemple, de donner des outils aux ménages les plus en difficulté pour mieux gérer leur budget. Ces informations peuvent figurer dans le livret d'accueil de la copropriété. Face à des situations qui relèvent d'opérateurs sociaux spécialisés, le syndic doit être en capacité, **sans entrer dans le domaine de la médiation sociale, d'informer au mieux le copropriétaire susceptible de bénéficier de ces dispositifs d'accompagnement social.**

Le Fonds de Solidarité Logement, une aide pour les débiteurs de « bonne foi » et pour la copropriété

Le Fonds de Solidarité Logement, le FSL, est géré par les départements. Il **permet notamment d'accorder des aides aux locataires** qui rencontrent des difficultés (ponctuelles) pour s'acquitter de leur loyer. Depuis 2000,

grâce à la loi SRU, **ce fonds s'adresse également aux propriétaires occupants dans le cadre des opérations publiques.**

Le droit au FSL est automatiquement ouvert pour les copropriétaires occupants lorsque leur copropriété est en « plan de sauvegarde ». Il est également accessible en cas d'OPAH copropriété dégradée, mais conditionné à l'obtention d'une labellisation de la copropriété par le département.

Les conditions d'attribution générales, qui peuvent différer selon les dispositions du règlement départemental, sont les suivantes :

- Le FSL ne peut être accordé qu'à un propriétaire occupant (en aucun cas à un propriétaire bailleur) ;
- L'analyse de la situation du ménage (par un travailleur social) doit attester de la bonne foi du débiteur et doit présenter l'aspect passager des difficultés expliquant l'arriéré de charges (période de chômage, maladie ou décès d'un membre de la famille, etc.) ;
- **Le débiteur doit attester de sa capacité à reprendre le paiement de ses charges courantes** (capacité à se maintenir en tant que propriétaire) ;

- **L'arriéré ne doit pas dépasser une certaine somme** (2 ou 3 trimestres selon les règlements départementaux).

Le FSL permet donc d'aider un copropriétaire à résorber un arriéré de charges dont il ne peut pas assumer le remboursement (dans des délais acceptables) en plus de ses charges courantes. Cette aide, selon les situations personnelles et les difficultés expliquant l'arriéré de charges, peuvent être attribuées sous forme de prêt « dilué » (très faibles mensualités étalées sur un long terme) ou sous forme de subventions.

Cette aide permet donc de solvabiliser un débiteur de bonne foi, tout en remboursant totalement et immédiatement la copropriété. Cela permet de ne pas faire porter à la copropriété le poids d'un remboursement très long ou différé qui

serait justifié par la situation du débiteur.

Le réseau des ADIL

En plus de services sociaux, le syndic peut utilement orienter les copropriétaires vers les **Agences d'information sur le logement (Adil), présentes sur l'ensemble du territoire**, offrent à tout public (particuliers, professionnels, élus) l'accès à une information experte, neutre et gratuite sur le logement en particulier sur les volets juridiques, financiers, et fiscaux. **En matière de gestion des copropriétés, les Adil proposent des conseils adaptés à chaque besoin et interviennent en matière de prévention en direction des copropriétaires fragilisés**, en leur permettant de mieux connaître le cadre juridique, et ainsi d'éclairer leurs choix (voir fiche Anil/Adil en annexe).

Assurer un suivi efficace des procédures contentieuses en cours

L'article 55 du décret du 17 mars 1967 oblige le syndic à informer l'assemblée générale des actions judiciaires introduites, notamment, pour recouvrer les charges impayées. Une bonne pratique est d'aller plus loin en

assurant une information semestrielle du conseil syndical de l'évolution des procédures contentieuses de recouvrement des créances du syndicat. Cette périodicité permet d'impliquer davantage les conseils

syndicaux à la stratégie de recouvrement.

Il s'agit de communiquer des informations factuelles sur les impayés (leur volume et les procédures contentieuses mises en œuvre et leurs avancées), la relation individuelle avec le débiteur et la conciliation restant du domaine strict du syndic. Cette information semestrielle permet une **meilleure gestion du volume d'impayés et une meilleure visibilité globale sur l'ensemble des actions menées.** De manière générale le syndic, dont le recouvrement des charges fait partie intégrante de la mission, doit à tout moment être maître de la stratégie de recouvrement à appliquer à chaque profil de débiteur. Il doit donc le "piloter" au plus près avec les avocats et commissaires de justice missionnés dans le cadre d'actions judiciaires tout en restant en capacité de transiger ou en s'adaptant à la situation financière de la copropriété et/ou du débiteur.

Retranscrire des condamnations judiciaires dans les comptes de la copropriété

En l'absence de transcription comptable des jugements en faveur ou en défaveur du syndicat des copropriétaires le recouvrement des charges sera difficile. C'est pourquoi il est recommandé un **traitement**

comptable systématique par le syndic des jugements rendus contre les copropriétaires débiteurs, afin de permettre la prise en compte des différentes sommes liées à la procédure contentieuse.

En effet, une difficulté que rencontrent régulièrement les magistrats, en particulier dans les copropriétés fragiles et en difficulté, provient de la mauvaise retranscription comptable de l'exécution des jugements.

L'intégration de l'indemnité de l'article 700 du Code de procédure civile (CPC) et du montant de la condamnation quand il y a des variations entre le montant de la condamnation et le montant des charges dues sont souvent incorrectement réalisés. Même chose pour les **intérêts de retard au taux légal puis au taux majoré**, qui ne sont que rarement intégrés, au détriment de la copropriété. Cette situation pose difficulté en cas de chronicité de la dette avec un copropriétaire qui revient pour la seconde fois devant le juge, lequel constate que le premier jugement est mal pris en compte et que les sommes dues ne sont plus justifiées.

Dans cette perspective, les relations entre la copropriété et l'avocat chargé du recouvrement des dettes doivent être régulières de façon à fluidifier la circulation de l'information.

Les honoraires et frais de contentieux

L'article L111-8 du Code des procédures civiles d'exécution (ancien article 32 de la loi du 9 juillet 1991) interdit d'appliquer la clause d'aggravation des charges du règlement de copropriété, même lorsqu'elle y est présente, et donc de mettre, en cas d'impayé de charges, à la seule charge du copropriétaire débiteur l'ensemble des honoraires et frais engagés pour leur recouvrement avant obtention d'un titre exécutoire. **Seules les dépenses visées à l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 peuvent être imputées au copropriétaire et faire partie de la dette en principal réclamée au tribunal.** Avant jugement, il s'agit des « frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ». **Les autres honoraires et frais engagés** – honoraires de commissaire de justice (ex-huissiers), d'avocat, et du syndic pour autre que les relances et les frais de constitution d'hypothèque – **restent à la charge du syndicat des copropriétaires, celui-ci étant cependant fondé à demander indemnisation** par le biais de de

demandes complémentaires, au titre de dommages et intérêts, de l'indemnité prévue à l'article 700 du Code de procédure civile et des « dépens ». Le juge peut donc supprimer des frais s'ils n'entrent pas dans les prévisions de l'article 10-1, ou si les actes n'ont pas d'intérêt procédural (multiplication des lettres de relance par exemple).

En revanche, **après jugement, peuvent être imputés au copropriétaire débiteur « les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur », donc une grande partie des honoraires et frais d'exécution,** à l'exception cependant une fois de plus des honoraires d'avocat et autres frais, dont l'indemnisation doit être demandée en sus du principal de la dette.

Pour le syndic, le recouvrement met en œuvre des prestations qu'il n'a pas prévues dans le forfait de gestion courante. Or les prestations particulières hors forfait sont prévues limitativement par le contrat-type de syndic en annexes 1 et 2 du décret du 17 mars 1967. L'annexe 2, qui fixe la liste limitative des prestations particulières pouvant donner lieu au versement d'une rémunération spécifique complémentaire », autorise

le syndic, au § V. « Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors recouvrement de créances auprès des copropriétaires) » à facturer en sus du forfait de gestion courante les prestations suivantes :

- « Mise en demeure par lettre recommandée accusée de réception ;
- « Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier, à l'assureur protection juridique ;
- « Suivi du dossier transmis à l'avocat. »

Par ailleurs, dans le contrat-type proprement dit, le syndic peut, au § 9 « frais de recouvrement », fixer des forfaits pour les prestations suivantes :

- Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ;
- Relance après mise en demeure ;
- Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ;
- Frais de constitution d'hypothèque ;
- Frais de mainlevée d'hypothèque ;
- Dépôt d'une requête en injonction de payer ;
- Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ;

- Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ;

À noter que les deux dernières ne peuvent donner lieu à facturation qu'en cas de « diligences exceptionnelles ». Cette circonstance peut être invoquée en cas de complexité juridique ou comptable particulière, en cas de mobilisation de l'aide juridictionnelle, mais aussi possiblement pour la mise en œuvre d'une saisie immobilière, qui ne peut être considérée comme une procédure courante.

Il doit également être noté que le contrat-type prévoit que ces « frais de recouvrement » sont imputables « au seul copropriétaire concerné » ; or plusieurs d'entre eux ne figurent pas dans la liste de ce qu'autorise l'article 10-1 de la loi précédemment mentionnée, alors même que le contrat-type s'y réfère. Du fait de la hiérarchie des normes, l'article 10-1 de la loi prévaut sur les dispositions du décret qui fixe le contrat type et les honoraires de syndic. Même si on considère que l'article 10-1 fixe une liste non-limitative et que le décret serait venu compléter la liste, il reste un risque fréquent que l'inclusion de ces honoraires et frais dans le principal de la dette réclamée soit refusée par le juge, ce qui oblige le syndic à les recréditer au copropriétaire.

Par ailleurs, **seuls les frais exposés postérieurement à la mise en demeure peuvent être récupérés auprès du copropriétaire débiteur au titre des frais de l'article 10-1** et il appartient au juge de s'assurer du caractère nécessaire des sommes exposées. Le juge peut également en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige (article 10-1 dernier alinéa).

La question qui se pose dans ce cas est de savoir si le syndic peut répartir en tantièmes généraux des frais et honoraires qui ont été déclarés comme non dus par le juge ou s'il doit les annuler purement et simplement, du fait qu'ils sont imputables « au seul copropriétaire concerné ». La réponse n'est pas automatique : la Cour de cassation a censuré une cour d'appel qui avait opté pour la seconde solution, lui reprochant de ne pas avoir précisé en quoi ces frais ne devaient pas demeurer à la charge du créancier (en l'occurrence le syndicat des copropriétaires) et sans rechercher si le syndic avait commis une faute en exposant les frais de recouvrement qui ne pouvaient être imputés aux débiteurs (Cass., 3^{ème} Ch. civ., 9 juillet 2020, n°19-17465).

Bon à savoir : Il ne faut pas sous-estimer l'incompréhension qui peut être suscitée chez les copropriétaires de voir répartis dans les charges générales des honoraires qu'un juge a considérés comme non dus par le copropriétaire dans le jugement de condamnation. Il est par conséquent recommandé, tant que subsiste ce manque de cohérence entre la loi et son décret d'application, d'en prévenir les copropriétaires, par exemple à l'occasion du vote du protocole de recouvrement mentionné précédemment et de ses rappels périodiques en assemblée, et aussi d'expliquer que le juge qui a refusé certains des honoraires et frais imputés dans le principal de la dette, a pu en contrepartie indemniser la copropriété dans le cadre de dommages et intérêts et de l'indemnité au titre de l'article 700 du Code des procédures civiles.

De manière générale, il est également recommandé, en particulier dans le contexte de copropriétés fragilisées, de facturer ce type d'honoraires avec modération et, dans le cas où un effort particulier doit être fourni pour le recouvrement d'un grand nombre d'impayés, de l'anticiper dans la fixation du forfait de gestion courante en tant que surcoût temporaire pour la copropriété le temps du redressement de la situation.

GÉRER UNE COPROPRIÉTÉ EN MODE PROJET

La réussite du redressement d'une copropriété doit intégrer la réflexion d'une rénovation globale. Cela implique de faire évoluer le mode de relation **« en gestion courante »** du syndic avec les copropriétaires pour développer une relation en **« mode projet »**. En effet, une telle opération suppose une **approche globale et souvent ambitieuse, et engage la copropriété pour plusieurs années**. Elle revêt un enjeu financier important pour

les copropriétaires et peut réinterroger le choix des techniques, des matériaux utilisés, ainsi que potentiellement des sources de financements inhabituelles : surélévation, construction en fond de parcelle, développement de sources d'énergie renouvelables. Pendant les travaux il suppose de gérer les nuisances liées au chantier ; après travaux, il peut aussi réinterroger les pratiques et les règles communes.

Faire émerger une dynamique collective

Le bon fonctionnement à long terme de la copropriété repose sur la confiance collective accordée à ceux qui la gèrent. Restaurer ou renforcer cette confiance est crucial. Les décisions en copropriétés sont, in fine, celles des copropriétaires. Un vote – de travaux, de saisie immobilière, de changement de syndic – peut certes passer in extremis, poussée par un opérateur. Mais le **bon fonctionnement de la copropriété, à moyen et long terme, repose sur le vote et sur les contributions ordinaires des copropriétaires au bon fonctionnement de leur(s) immeuble(s) :**

paiement des charges, participation aux AG et au conseil syndical, implication dans la routine de l'immeuble et réalisation des travaux nécessaires.

Aussi, à son arrivée dans une copropriété qui rencontre des difficultés, l'enjeu pour le syndic est de **rétablir, ou renforcer, la confiance collective des copropriétaires**. Il s'agit de parvenir à trois choses : faire prendre conscience au plus grand nombre qu'ils sont tous, bailleur, locataire, ou copropriétaire occupant, concernés par l'amélioration de l'immeuble ; que cette amélioration est

possible ; et qu'elle nécessitera une contribution de leur part (notamment par le paiement des charges). Une phrase est significative de cette prise de conscience de la nécessité d'agir collectivement : « on est tous dans la même galère ».

Dans certaines copropriétés, la confiance dans le collectif est à (re)construire. Les copropriétés avec des pavillons (dont les propriétaires se demandent bien pourquoi ils seraient en copropriété), celles qui ont été sous administration judiciaire sans instance de décisions sont particulièrement à risque.

Dans d'autres copropriétés, la prise de conscience « d'être dans la même galère » est déjà là ; **les copropriétaires attendent du syndic des solutions concrètes à leurs difficultés. Leurs**

priorités ne seront pas nécessairement celles de l'action publique (plutôt dans la gestion courante de l'immeuble, de petits travaux et du vivre ensemble), et **le syndic pourra également en identifier d'autres** : charge à lui de proposer un scénario d'amélioration de la situation et de construire la confiance collective.

Une copropriété en difficulté ne **deviendra une copropriété « ordinaire » qu'à condition de reposer sur une dynamique collective qui permet une gestion « ordinaire » – un syndic, un conseil syndical, une Assemblée générale.** Pour les très petites copropriétés, plus simplement, il faudra des copropriétaires conscients d'être en copropriété et **organisés pour entretenir, réparer et rénover leurs parties communes.**

Communiquer pendant le projet

À chaque étape du projet, il est donc central de pouvoir générer une dynamique collective. Au-delà de la réalisation des études nécessaires de la planification financière et la recherche d'aides (avec l'AMO), outre le suivi des travaux, le syndic assure un rôle essentiel dans l'information des copropriétaires et la mobilisation et

des parties prenantes à chaque étape du projet :

- **En amont** : informer les copropriétaires sur tous les enjeux de la rénovation : préservation de la valeur du patrimoine, économie de charges, etc. Le syndic accompagne également les copropriétaires dans le choix d'un AMO et du Maître d'œuvre.

- **Pendant le projet** : Soutenir la communication tout au long d'un projet implique de recevoir et comprendre les demandes des copropriétaires, pouvoir être force de proposition à bon escient, faire acte de pédagogie envers les copropriétaires et accompagner la concertation entre les copropriétaires et les différents acteurs.
- **Post chantier** : la réussite du projet reposera sur la bonne réalisation des ouvrages voire la renégociation des contrats mais aussi sur une bonne appropriation des nouveaux équipements par les occupants.

Textes utiles :

L'ouvrage qui démontre l'importance de la confiance collective en copropriété vient d'être réédité, et est disponible gratuitement en ligne.

<https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/la-copropriete-en-difficulte-faillite-d-une-a2772.html>

Mettre en mouvement les petites copropriétés consacre toute une partie sur la compréhension de ce type de copropriétés :

<https://librairie.ademe.fr/batiment/7610-mettre-en-mouvement-les-petites-coproprietes-vers-la-renovation-et-la-transition-ecologique.html>

Recommandation 14 - MOBILISER : Monter des groupes de travail avec les occupants de l'immeuble sur un projet de travaux fédérateur ou une problématique particulière.

La relation gestionnaire de copropriété et assistant à maîtrise d'ouvrage

L'assistant à Maîtrise d'ouvrage (AMO) a pour mission **d'apporter la méthodologie et l'expertise nécessaires pour le succès d'une rénovation globale d'un bâtiment, en complément des compétences techniques apportées par le maître d'œuvre** (ingénierie technique, financière et sociale). Il permet

d'accompagner le syndicat des copropriétaires dans l'ensemble des étapes d'un projet de rénovation énergétique performant de la réflexion à la décision et le cas échéant jusqu'à la fin des travaux voire post-travaux. **Son rôle doit contribuer à créer un climat de confiance réciproque entre les parties et notamment le syndicat des**

copropriétaires, les copropriétaires, les membres du Conseil Syndical et le syndic pour faire réussir le projet de rénovation énergétique notamment. Il ne remplace pas le syndic mais **l'assiste sur des volets techniques ou financiers**.

Bon à savoir : Dans un dispositif de l'Anah type OPAH-CD, Plan de Sauvegarde (**voir partie 3**), l'AMO est « l'opérateur de suivi-animation » choisi par la collectivité.

Bon à savoir : Dans le cadre des aides MPR Copro l'AMO est obligatoire et une subvention d'ingénierie est accessible au syndicat des copropriétaires. L'AMO peut être séparée de la Maîtrise d'œuvre (MOE), intégrée à la mission de MOE, ou portée par la collectivité.

Pour les copropriétés fragilisées ou en difficulté, une attention forte doit être portée sur le choix de l'AMO et notamment ses compétences en ingénierie sociale afin que l'acteur choisi soit en capacité de solvabiliser au mieux les propriétaires occupants modestes et très modestes.

03

Le rôle du gestionnaire dans le traitement des copropriétés en difficulté avec les pouvoirs publics

Cette partie a vocation à expliciter les différents dispositifs publics d'accompagnement des copropriétés. Elle doit permettre d'éclairer le gestionnaire sur son rôle et les attendus de la puissance publique à son égard.

L'INTERVENTION PUBLIQUE À DESTINATION DES COPROPRIÉTÉS

Les communes ou leurs intercommunalités agissent auprès des copropriétés sur 4 volets :

- via des actions directes sur la quotidienneté : collecte des déchets, autorisation d'urbanisme (DP, PC), voirie, problème de sécurité en lien avec les quartiers etc.
- via des actions dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne :

insalubrité, marchands de sommeil, arrêté de police du maire ...

- auprès des copropriétés neuves en lien avec les promoteurs et constructeurs lors des dépôts de permis de construire et des phases de réception de chantier (charte de la construction par exemple)
- **auprès des copropriétés en difficultés dans le cadre d'interventions programmées. C'est en particulier sur ce 4^e volet que se concentrera cette partie.**

	Commune	Intercommunalité
Procédures de police administrative de lutte contre l'habitat indigne (mise en sécurité, équipements communs, insalubrité)	x	
Politique de l'habitat privé		x
Urbanisme	x	
Gestion des eaux		x
Gestion des déchets		x
Voirie, espaces verts, éclairage public	x	x
Accompagnement social des ménages fragiles	x	
Projet d'aménagement (politique de la ville)	x	x

Tableau : Répartition des compétences communales et intercommunales pouvant concerner les copropriétés (source Anah)

L'intervention publique sur les copropriétés en difficulté ou dégradée a **d'abord été guidé par le traitement de l'urgence** : traitement de situation d'insalubrité, de conditions d'habitat dangereuses ou indignes. Les années 2000 ont permis une prise de conscience progressive de la nécessité d'une **politique préventive**.

L'objectif de cette troisième partie est de **décrire les différents dispositifs ou outils publics** à disposition des copropriétés et des gestionnaires en tachant de **donner à voir la place du syndic** dans chacun des cas.

L'APPROCHE DE LA NOTION DE COPROPRIÉTÉ EN DIFFICULTÉ PAR LES ACTEURS JUDICIAIRES

Une des premières clés de lecture de la notion de « copropriété en difficulté » est celle de la loi du 6 juillet 1965 dans sa Section 2 « Dispositions particulières aux copropriétés en difficulté ». (Articles 29-1 A à 29-16).

Trois procédures sont mises en place en fonction du degré de dysfonctionnement de la copropriété :

- Mandataire ad hoc
- Administration provisoire et Administration provisoire renforcée
- Constat de carence

Ces procédures s'appuient sur l'appréciation de deux indicateurs

- Les difficultés financières ou de gestion
- L'enjeu technique et patrimonial de la conservation du bâti

La place du syndic est cruciale dans la mise en place de ces procédures par son rôle d'alerte et d'accompagnement de la copropriété. Le cas du « constat de carence » ne sera pas traité dans le présent guide, le gestionnaire de syndic n'ayant plus mandat pour intervenir sur la copropriété.

LA PROCÉDURE D'ALERTE : DESIGNATION D'UN MANDATAIRE AD HOC

Cette « procédure d'alerte » pour les copropriétés en pré-difficulté a été instaurée par les articles 29-1-A à 29-1-C, dans la loi du 10 juillet 1965. Elle vise la désignation d'un « **mandataire ad hoc** » dont la mission sera de déterminer les causes de la situation de

pré-difficulté. Le décret du 17 mars 1967 a par ailleurs été complété en 2010 des articles 61-2 à 61-12 qui précisent les modalités d'application de la loi.

Texte utile :

Les apports de la loi « habitat dégradé »
du 9 avril 2024

*« Lorsqu'à la clôture des comptes les
impayés atteignent 25 % des sommes
exigibles en vertu des articles 14-1 et 14-
2-1 ou en l'absence de vote de
l'assemblée générale sur l'approbation*

*des comptes depuis au moins deux ans,
le syndic en informe le conseil syndical
et saisit sur requête le juge d'une
demande de désignation d'un
mandataire ad hoc. Pour les
copropriétés de plus de deux cents lots,
le pourcentage des impayés
déclenchant la saisine est fixé à 15 %. »*

Dans quels cas la procédure doit-elle (ou peut-elle) être déclenchée ?

Premier cas : Le taux d'impayés de charges atteint 25 % (15% pour les copropriétés de plus de 200 lots)

Ce cas vise la situation où, à la date de
clôture des comptes annuels – c'est-à-
dire à la fin de l'exercice comptable – le
niveau des **impayés** concernant les
charges courantes et les appels de
fonds travaux **atteint 25 % des sommes
« exigibles » (15% pour les copropriétés
de 200 lots et plus)** ; dans ce cas la
procédure d'alerte doit être
déclenchée par le syndic.

- En ce qui concerne les **charges
courantes** : les sommes exigibles
sont les provisions de charges
courantes qui sont exigibles au
début de chaque trimestre (sauf
décision différente de l'assemblée
générale) ;

Attention : S'il y a eu un
dépassement budgétaire en fin
d'exercice – comme ce

dépassement n'est pas **EXIGIBLE**
avant décision de l'assemblée
générale qui va, ou non, approuver
les comptes – il ne faudra pas
inclure ces sommes dans le calcul
du pourcentage d'impayés. Il s'agit
donc de 25 % d'impayés sur le
budget prévisionnel de l'année,
quelle que soit la régularisation à
venir.

- En ce qui concerne les **travaux** : les
sommes exigibles sont celles qui
sont exigibles en fonction du
calendrier d'appel de fonds voté
par l'assemblée générale (et non
pas forcément la totalité du
montant des travaux votés).

Remarque : Le décret est venu préciser
cette notion d'impayés et a exclu les
sommes « devenues exigibles dans le
mois précédant la date de clôture de
l'exercice » (article 61-2 du décret du 17
mars 1967). Cela veut dire,
concrètement, que si la date de clôture

de l'exercice est le 31 décembre, les sommes appelées courant décembre ne sont pas considérées comme impayées, et ne sont pas prises en compte dans le calcul du taux d'impayés.

Deuxième cas : l'absence de vote de l'assemblée générale sur l'approbation des comptes depuis au moins deux ans

Ce cas a été introduit par la loi « habitat dégradé » du 9 avril 2024.

Troisième cas : une entreprise ou un fournisseur non payé

Le troisième cas qui permet de déclencher la procédure d'alerte concerne « les factures d'abonnement et de fourniture d'eau ou d'énergie ou les factures de travaux, votés par l'assemblée générale et exécutés, qui

restent impayées depuis six mois et si le créancier a adressé au syndic un commandement de payer, resté infructueux » (2° de l'article 29-1 A de la loi du 10 juillet 1965). Dans ce cas, la **procédure peut être déclenchée par l'entreprise ou le fournisseur**, mais uniquement si le syndic ne l'a pas déclenchée dans le mois de la « clôture des comptes ». Le fournisseur d'énergie peut être le délégataire de chauffage urbain. Les travaux concernés sont ceux votés en assemblée générale (sont donc exclues les factures impayées des travaux réalisés dans le cadre du budget prévisionnel – ou les travaux d'urgence).

À noter que le texte parle de « factures impayées », ce qui vise aussi les factures payées partiellement.

À quel moment ?

Premier cas : Quand les impayés dépassent 25 % (ou 15%)

À la date de la « clôture des comptes », le syndic doit vérifier la situation d'impayé de la copropriété. Si le taux des impayés sur le budget prévisionnel est supérieur aux seuils de 25% ou 15% fixés par la loi, **le syndic doit immédiatement prévenir le conseil syndical** et, sous un mois maximum,

saisir le président du Tribunal judiciaire aux fins de désignation d'un mandataire ad hoc.

La « clôture des comptes » doit être comprise sous deux angles distincts :

- Pour l'arrêté des soldes des copropriétaires : la date de clôture correspond à la fin de l'exercice comptable, généralement le 31

décembre dans le cas d'un exercice civil. Cette date permet de calculer les soldes individuels et les éventuels arriérés.

- Pour la reconnaissance officielle des impayés : la date retenue est celle de la fin des travaux d'arrêté comptable, qui permet l'établissement des comptes, leur présentation, puis leur approbation par l'assemblée générale.

C'est à partir de cette dernière date – l'approbation des comptes – que court le délai d'un mois dont dispose le syndic pour saisir le président du tribunal judiciaire afin de désigner un mandataire ad hoc.

Exemple : Si l'exercice comptable se termine le 31 décembre, que les travaux comptables sont finalisés le 15 février, et que les comptes sont approuvés lors de l'assemblée du 30 mars, alors le syndic a jusqu'au 30 avril pour engager la procédure auprès du tribunal.

Deuxième cas : l'absence de vote de l'assemblée générale sur l'approbation des comptes depuis au moins deux ans introduit la loi « habitat dégradé » du 9 avril 2024

Dans ces circonstances, le syndic doit informer le conseil syndical. Cette information doit présenter l'état des impayés avant répartition à la date de clôture des comptes. La lettre doit être adressée sans délai à chaque membre du conseil syndical.

Troisième cas : Quand un fournisseur reste impayé

Comme mentionné ci-dessus, un fournisseur resté impayé peut lui aussi engager la procédure, à deux conditions :

- Que six mois se soient écoulés depuis la date d'exigibilité de la facture, dans la mesure où celle-ci n'est pas payée en totalité ;
- Qu'un commandement de payer ait préalablement été adressé à la copropriété.

Par qui peut-elle (ou doit-elle) être déclenchée ?

Obligation du syndic

La loi précise que **le syndic doit informer le conseil syndical et enclencher la procédure dans le mois** suivant la clôture des comptes (voir ci-

dessus). Si le syndic n'a pas saisi sur requête le juge d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc, le président du tribunal judiciaire peut

imputer tout ou partie des frais de l'administration provisoire au syndic.

Bon à savoir : Le décret précise que « pour l'information du conseil syndical (...), le syndic adresse sans délai à chacun de ses membres l'état des impayés avant répartition à la date de la clôture de l'exercice comptable » (article 61-4 du décret du 17 mars 1967).

Autres acteurs

En l'absence d'action du syndic dans un délai d'un mois à compter de la clôture des comptes, en l'absence de syndic ou en l'absence de vote de l'assemblée générale sur l'approbation des comptes depuis au moins deux ans, **le juge peut être saisi d'une même demande par :**

1° Des **copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix** du syndicat ou le président du conseil syndical ;

2° Un **créancier** lorsque les factures d'abonnement et de fourniture d'eau ou d'énergie ou les factures de travaux, votés par l'assemblée générale et

exécutés, restent impayées depuis six mois et si le créancier a adressé au syndic un commandement de payer resté infructueux ;

3° Le **représentant de l'État** dans le département ou le procureur de la République près le tribunal judiciaire ;

4° Le **maire de la commune** du lieu de situation de l'immeuble ;

5° Le **président** de l'organe délibérant de **l'établissement public de coopération intercommunale** compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble.

Les copropriétaires (représentant ensemble au moins 15 % des voix du syndicat ou le président du conseil syndical) ou les créanciers qui ont fait un recours auprès du président du tribunal judiciaire doivent en informer le préfet, le maire de la commune où est situé l'immeuble et le président de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble.

Par quelle voie judiciaire saisir le juge ?

La voie de saisine pour la procédure d'alerte n'est pas la même pour tous :

- Le syndic devra utiliser la voie de la « requête » du Président du Tribunal judiciaire (article 29-1 A)

qui nécessite l'assistance obligatoire d'un avocat.

- Les copropriétaires et les fournisseurs impayés devront utiliser la procédure accélérée au fond (article 61-6 du décret).

L'assignation est délivrée au syndicat des copropriétaires.

Quelle est la mission du mandataire ad hoc ?

Le président du tribunal est saisi en vue de la désignation d'un « mandataire ad hoc », à savoir une personne chargée d'une mission précise, en l'occurrence celle de rédiger un rapport, dont l'article 61-12 du décret de 1967 fixe le contenu minimum :

1° Un **état des lieux de l'organisation juridique et foncière** de la copropriété ;

2° Un **état des lieux de la situation technique de l'immeuble**, comprenant notamment l'analyse des charges (...) ;

3° Une **analyse du fonctionnement des instances** de la copropriété ;

4° Une analyse de **l'ensemble des comptes, des impayés** des copropriétaires, des **dettes** et des **créances** non recouvrées du syndicat ;

5° Une analyse des **procédures contentieuses en cours** ainsi que des contrats souscrits par le syndicat ;

6° En fonction des états des lieux et analyses précités, des **préconisations** détaillant les actions à mettre en œuvre pour notamment :

- Améliorer le fonctionnement et l'organisation de la copropriété ;

- Se conformer aux obligations légales et réglementaires ;
- Améliorer le recouvrement des impayés ;
- Améliorer l'état de l'immeuble ;
- Dégager des économies, notamment sur les différents postes de charges et sur les contrats d'entretien.

Ces préconisations sont priorisées et inscrites dans un calendrier de mise en œuvre. Le cas échéant, **les mesures urgentes sont signalées. Une estimation sommaire des dépenses et recettes en résultant est jointe au rapport.**

Le syndic doit fournir au mandataire ad hoc désigné l'ensemble des documents nécessaires à la réalisation de sa mission. La transmission de ces documents doit être faite dans les 15 jours suivant la notification de l'ordonnance du juge au syndic.

Le mandataire ad hoc peut saisir le président du tribunal judiciaire des difficultés rencontrées dans l'exercice de sa mission.

Le même article prévoit que pour mener à bien sa mission, le mandataire ad hoc peut demander au Président du

Tribunal de faire appel à une personne disposant d'une qualification particulière (architecte sur le volet

technique, expert-comptable sur le volet financier, avocat sur le volet contentieux, etc.).

Comment le juge désigne-t-il le mandataire ?

En fonction de la (des) cause(s) présumée(s) des impayés, le type d'expert et de mission seront différents. Le syndic fournira au juge une explication de la situation pour lui permettre de :

- Définir précisément la mission ;
- Choisir un expert adapté.

Lorsque le syndic est le déclencheur de la saisine du juge, il a intérêt à l'orienter

vers un mandataire qui pourra l'aider dans la résolution des difficultés auxquelles il fait face. **Le mandataire ne doit pas être vu comme un opposant au syndic, ce dernier conserve sa place pendant la mission.** Il peut même être d'une aide appréciable pour objectiver les difficultés du gestionnaire et proposer des mesures que le syndic seul n'était pas parvenu à faire accepter par les copropriétaires.

Qui paye l'expert désigné ?

Le juge indique qui, du syndic ou du syndicat des copropriétaires, devra prendre en charge les frais de la mission du mandataire, étant entendu qu'il

peut les partager (article 29-1 B). Ce sera le cas s'il apparaît que le syndic est au moins en partie responsable de la dérive des impayés.

Dans quel délai le mandataire doit-il accomplir sa mission ?

Lorsque l'ordonnance du juge est rendue, **l'expert a trois mois (renouvelables une fois) pour déposer son rapport** (article 29-1 B). Dans les faits, la **durée de six mois semble plutôt**

devenir la règle, quand la mission du mandataire ad hoc ne débouche pas sur une mise sous administration provisoire.

Que se passe-t-il après l'expertise ?

Le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale les projets de résolutions permettant la mise en œuvre des préconisations du rapport du mandataire ad hoc.

Il est donc important que, dans son rapport, le mandataire ad hoc formule des préconisations précises qui permettront d'engager des actions concrètes.

Quelle place pour le syndic dans la procédure ?

Cette procédure permet, pour la première fois, **une intervention judiciaire précoce en copropriété** et répond à un besoin réel d'intervention en copropriété fragiles.

Les professionnels qui interviennent en copropriété s'accordent pour dire que cette procédure ne doit pas être systématiquement mobilisée dès qu'une copropriété dépasse le seuil d'impayés fixé par la loi :

- D'une part, parce que certaines de ces copropriétés sont déjà accompagnées par un dispositif d'intervention public (OPAH-CD ou Plan de Sauvegarde par exemple) ;
- D'autre part, parce que la situation des impayés peut être très bien connue et bien maîtrisée (exemple : un gros débiteur déjà assigné, etc.) – dans ce cas la nomination d'un mandataire ad hoc sera non seulement coûteuse, mais aussi inutile dans la mesure où les actions nécessaires sont déjà engagées.

Cette procédure a du sens quand elle permet à la copropriété de solliciter

une aide extérieure pour l'aider à analyser et à traiter une situation qu'elle n'arrive pas à gérer seule : soit parce que la situation est très complexe, soit parce que la communication entre le syndic et le conseil syndical est rendue difficile pour des raisons relationnelles. Cette procédure permettra alors de solliciter un expert, qui, par son autorité judiciaire, pourra obtenir des informations et préconiser les actions importantes à engager dans un rapport, rapport qui pourra ensuite être utilisé par le conseil syndical et les copropriétaires.

Elle peut également être déclenchée par un syndic en reprise de mandat qui voudra s'appuyer sur une analyse extérieure fine de la situation pour objectiver les conditions de sa prise de mandat et identifier des pistes d'intervention à défendre auprès de l'assemblée générale.

Quel est le lien entre la procédure de mandataire ad hoc et la politique publique ?

Au moment de déclencher la procédure, ceux qui l'engagent doivent informer :

- Le Préfet ;
- Le Maire ;
- Le Président de la structure intercommunale compétent en matière d'habitat (communauté d'agglomération, etc.).

Le juge vérifie, avant de désigner le mandataire, que toutes ces personnes ont bien été informées de la démarche en cours. A l'issue de la mission, **le rapport final du mandataire est adressé**, par le greffe du Tribunal judiciaire, aux personnes suivantes :

- **Syndic ;**
- **Conseil syndical ;**
- **Préfet ;**
- **Maire ;**

- **Président de la structure intercommunale compétente en matière d'habitat.**

La procédure de mandataire ad hoc est **indépendante d'un dispositif de redressement** (POPAC, OPAH-CD, PDS, voir ci-après) **mais elle contribue à la stratégie de redressement lorsque la copropriété est suivie par la puissance publique.**

Lorsque la copropriété est en dispositif programmée (POPAC, OPAH-CD, PDS, ORCOD avec un diagnostic multicritère) elle est éligible à une aide financière pour couvrir les dépenses du mandataire ad hoc. Prise en charge de 50% des dépenses (avec un plafond annuel de dépenses de 50 000€ HT).

LA REPRISE DE LA GOUVERNANCE DE LA COPROPRIÉTÉ :

L'ADMINISTRATION PROVISOIRE

Dans quels cas, la procédure doit-elle (ou peut-elle) être déclenchée ?

« Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat ».

L'administration provisoire est **l'ultime moyen judiciaire** pour venir en aide à une copropriété en grande difficulté, lorsque **le syndic n'est plus en mesure de faire face à son obligation**

À quel moment ?

Elle est déclenchée par le **président du tribunal judiciaire qui constate** que l'une des deux conditions suivantes est remplie (article 29-1 de la loi) : « si **l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis** ou si le syndicat est dans

« d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci » (article 18 de la loi du 10 juillet 1965). Elle est régie par les articles 29-1 à 29-15 de la loi et 62-1 à 62-35 du décret du 17 mars 1967, qui mettent en place un dispositif calqué *mutatis mutandis* sur la procédure collective de redressement des entreprises. Le mandat du syndic **cesse d'office et sans indemnité**.

l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble ».

Le président du tribunal judiciaire est saisi selon la procédure accélérée au fond ou sur requête aux fins de désigner un administrateur provisoire du syndicat.

Par qui peut-elle (ou doit-elle) être déclenchée ?

Le juge peut être saisi à cette fin par des copropriétaires représentant ensemble 15% au moins des voix du syndicat, par le syndic, par le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, par le préfet, par le procureur de la République ou, si le syndicat a fait l'objet de la procédure prévue aux articles 29-1 A et 29-1 B, par le mandataire ad hoc.

L'administrateur provisoire se voit confier « tous les pouvoirs du syndicat dont le mandat cesse de plein droit

sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26, et du conseil syndical ».

La désignation d'un administrateur provisoire ne doit pas être nécessairement perçue comme un manquement du syndic en cours de mandat. Cette solution est parfois la seule viable pour le gestionnaire en cours du fait des difficultés insurmontables auxquelles il fait face dans la gestion de la copropriété.

Par quelle voie judiciaire saisir le juge ?

Les modalités de la saisine diffèrent selon le demandeur :

- Si la demande émane des **copropriétaires**, elle devra être réalisée au moyen d'une **assignation dirigée contre le syndic représenté par son syndic**.
- Si la demande provient du **syndic**, la saisine du président de tribunal de grande instance se fera par la **voie d'une requête accompagnée de pièces de nature à appuyer la demande**. Le conseil syndical devra en principe être consulté avant le

dépôt de cette requête. Le demandeur devra attester de l'accomplissement de cette formalité en joignant le procès-verbal de la consultation.

La demande de désignation d'un administrateur provisoire devra être réalisée par devant le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.

Le président du tribunal de grande instance rendra une ordonnance de désignation d'un administrateur provisoire s'il estime que la requête est

fondée en raison des éléments présentés.

L'administrateur est chargé de communiquer l'ordonnance de requête

aux copropriétaires et au procureur de la République dans un délai d'un mois suivant sa nomination.

Quelle est la mission de l'administrateur ?

La désignation d'un administrateur provisoire :

- Permet la **suspension de l'exigibilité des créances** sur le syndicat des copropriétaires (autres que les créances publiques et sociales) ayant leur origine antérieurement à cette décision, pour une période de douze mois, susceptible de prolongation.
- **Interrompt ou interdit toute action en justice de la part de tous les créanciers** dont la créance a son origine antérieurement à cette décision et tendant à la condamnation du syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent ou à la résolution d'un contrat pour défaut de paiement.
- **Arrête ou interdit également toute procédure d'exécution de la part de ces créanciers** ainsi que des stipulations contractuelles prévoyant des majorations ou des pénalités de retard ainsi que la

résolution de plein droit du contrat.

Le président du tribunal, statuant selon la procédure accélérée au fond, peut, sur demande de l'administrateur provisoire, prononcer la résiliation d'un contrat ou ordonner la poursuite de l'exécution du contrat.

Dans un délai de deux mois à compter de sa nomination, l'administrateur provisoire doit procéder à des mesures de publicité pour permettre aux créanciers de produire les éléments nécessaires à l'évaluation du montant de leurs créances.

Après mise en œuvre de la procédure de **production des créances**, l'administrateur provisoire établit ensuite un **plan d'apurement des dettes**, d'une durée maximale de cinq ans, notifié aux créanciers, proposé après purge des contestations à l'homologation du juge.

Si le syndicat des copropriétaires dispose d'actifs cessibles, notamment des locaux ou des parcelles de terrain

non bâti, de nature à apurer les dettes du syndicat, l'administrateur provisoire peut demander au juge l'autorisation de réaliser les **cessions** par dérogation au a de l'article 26 et au deuxième alinéa du I de l'article 29-1 et de modifier en conséquence le règlement de copropriété et l'état descriptif de division.

En l'absence d'actifs du syndicat des copropriétaires pouvant être cédés ou si les cessions n'ont pas trouvé preneur, l'administrateur provisoire peut demander au juge d'**effacer partiellement les dettes** du syndicat pour un montant équivalant au montant des créances irrécouvrables sur les copropriétaires.

Si la gestion et le fonctionnement normal de la copropriété ne peuvent être rétablis autrement, le juge peut prononcer aux conditions qu'il fixe et sur demande de l'administrateur provisoire :

- La constitution d'un ou plusieurs syndicats secondaires ;
- La division du syndicat.

Sur saisine motivée de l'administrateur provisoire et si le rétablissement financier de la copropriété le nécessite, le juge peut **l'autoriser à modifier le règlement de copropriété** afin de tenir compte de travaux concourant au

redressement de la copropriété, notamment d'individualisation du chauffage, et modifiant la répartition des charges. Dans le cas de travaux d'individualisation du chauffage, le juge autorise par la même décision la réalisation de ces travaux.

Si leurs coûts d'entretien, de gestion ou de remise à niveau compromettent de façon irrémédiable l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires, le juge peut autoriser l'administrateur provisoire à céder à titre gracieux à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat les parcelles de terrain non bâti d'intérêt public ou des locaux ou équipements communs pouvant relever d'une gestion publique et modifier en conséquence le règlement de copropriété et l'état descriptif de division.

L'administrateur provisoire peut aussi proposer au préfet d'initier un **plan de sauvegarde** en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation (voir plus loin).

Enfin, si la situation financière de la copropriété ne permet pas de réaliser les travaux nécessaires à la conservation et la mise en sécurité de l'immeuble, la protection des occupants, la préservation de leur

santé et la réduction des charges de copropriété permettant son redressement financier, le juge peut

placer l'immeuble sous administration provisoire renforcée, régie par les articles 29-11 à 29-15 de la loi.

Comment le juge désigne-t-il l'administrateur provisoire ?

Pour exercer les fonctions d'administrateur provisoire le président du tribunal judiciaire peut désigner un **administrateur judiciaire inscrit sur la liste des administrateurs judiciaires mentionnée à l'article L. 811-2 du code de commerce.**

Le président du tribunal judiciaire peut également désigner **une personne physique ou morale justifiant d'une expérience ou d'une qualification particulière au regard de la nature de l'affaire** et remplissant des conditions définies par décret.

Si le syndicat a fait l'objet de la procédure prévue aux articles 29-1 A et 29-1 B de la présente loi, le mandataire ad hoc peut être désigné comme administrateur provisoire sur décision motivée du président du tribunal judiciaire et après audition du conseil syndical.

L'administrateur provisoire doit être indépendant du syndic, du syndicat des copropriétaires et des créanciers (pas de lien financier, de conseil, de subordination et aucun intérêt dans le mandat confié). L'administrateur provisoire ne peut pas être désigné syndic de la copropriété dans un délai de 5 ans à partir de la fin de sa mission.

Texte utile :

Le décret n° 2026-10 du 9 janvier 2026 créé un label « gestion des copropriétés en difficulté » reconnaissant les compétences des administrateurs judiciaires dans le traitement des copropriétés en difficulté. Ce label vise à sécuriser le traitement des immeubles bâtis en grande difficulté et à orienter les tribunaux dans leurs désignations garantissant ainsi une meilleure efficacité des plans de redressement.

Qui paye l'expert désigné ?

Les modalités de rémunération de l'administrateur provisoire sont fixées par l'arrêté du 8 octobre 2015 fixant la

rémunération applicable au mandataire ad hoc et à l'administrateur

provisoire désignés en matière de copropriétés en difficulté

Le président du tribunal judiciaire peut imputer tout ou partie des frais de l'administration provisoire au syndic si ce dernier n'a pas saisi sur requête le juge d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc dans les

conditions prévues à l'article 29-1 A, après audition du syndic et du conseil syndical, sur le rapport de l'administrateur provisoire.

En dehors de ce cas précis, les frais de l'administration provisoire sont supportés par les copropriétaires.

Dans quel délai l'administrateur provisoire doit-il accomplir sa mission ?

La décision désignant l'administrateur provisoire **fixe la durée de sa mission**, qui ne peut être inférieure à douze mois. Si aucun rapport mentionné à l'article 29-1B n'a été établi au cours de l'année précédente, l'administrateur rend, **au plus tard à l'issue des six premiers mois de sa mission, un rapport**

intermédiaire présentant les mesures à adopter pour redresser la situation financière du syndicat. Le président du **tribunal judiciaire peut, à tout moment, modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire.**

Quelle place pour le syndic dans la procédure ?

Les syndics professionnels peuvent intervenir dans le cadre d'une administration provisoire de trois manières :

- En étant à **l'initiative de la saisine du juge.**
- En étant **désigné directement par le juge en tant qu'administrateur provisoire** : c'est théoriquement possible car le même article 29-1 dispose que, si le juge peut désigner un administrateur judiciaire inscrit sur la liste des administrateurs

judiciaires mentionnée à l'article L811-2 du code de commerce, il peut aussi désigner « une personne physique ou morale justifiant d'une expérience ou d'une qualification particulière au regard de la nature de l'affaire et remplissant des conditions définies par décret », conditions fixées par l'article 61-1-2 du décret du 17 mars 1967, à savoir justifier par tous moyens qu'elle remplit les conditions cumulatives suivantes :

- 1° Une expérience d'au moins trois ans dans la gestion d'une copropriété ou, pour les mandataires ad hoc, dans le conseil des syndicats de copropriétaires ;
- 2° Un diplôme de niveau master 2 attestant de compétences dans les trois domaines suivants :
 - Droit civil ;
 - Comptabilité ;
 - Construction ou gestion immobilière.
- En étant **désigné en tant que syndic assistant ou « sapiteur » d'un administrateur judiciaire** si le juge l'estime nécessaire au regard des capacités de l'administrateur désigné de gérer la copropriété confiée.

Texte utile

L'article 20 de la loi habitat dégradé du 9 avril 2024 précisé par le décret du 10 mai 2025 crée le statut de syndic d'intérêt collectif (SIC). Ce dernier a vocation à intervenir dans les copropriétés en difficulté pour lesquelles un administrateur provisoire a été désigné par une décision judiciaire, dans le cadre du redressement de la copropriété. Les administrateurs judiciaires seront libres de recourir ou non à un syndic d'intérêt collectif. Les compétences spécifiques du SIC sont reconnues dans le cadre d'un agrément délivré par le préfet de département, sur la base des éléments démontrant sa capacité à intervenir auprès de copropriétés en difficulté. Ces syndicats peuvent être privés ou publics, portés par des collectivités ou des bailleurs sociaux, pour lesquels l'agrément est immédiat.

Quel est le lien entre la procédure d'administrateur provisoire et la politique publique ?

La mise sous administration provisoire d'un syndicat de copropriétaires est **indépendante d'un dispositif de redressement public**. La mise sous administration provisoire permet à la copropriété de devenir **éligible à des subventions pour réaliser les travaux nécessaires à son redressement**. 50% HT du montant des travaux estimés nécessaires pour le fonctionnement

normal de la copropriété par l'AP (sans plafond de travaux).

Lorsque la copropriété est en dispositif programmé (POPAC, OPAH-CD, PDS, ORCOD avec un diagnostic multicritère) elle devient éligible aux aides financières de chaque dispositif, indépendamment des modalités de gouvernance (AP ou syndic).

L'APPROCHE DE LA NOTION DE COPROPRIÉTÉ EN DIFFICULTÉ PAR LES DISPOSITIFS INCITATIFS DE L'ANAH

La « copropriété en difficulté » vu par l'aspect judiciaire répond à un objectif : remédier aux dysfonctionnements financier et technique. Elle regarde peu ou pas les facteurs de fragilité intrinsèques de la copropriété et n'a pas non plus pour objectif de porter une vision de long terme pour la copropriété concernée. **Il s'agit de répondre à une situation urgente et entraînant des complications à court terme pour la copropriété et ses débiteurs.** Ses mesures, bien qu'indispensables, ne sont **pas préventives et ne permettent pas de mettre la copropriété en mode « projet », de questionner la gouvernance, ou d'accompagner la copropriété dans son environnement.**

Pour accompagner leurs copropriétés en difficulté, les collectivités locales peuvent mobiliser des aides de l'Anah à travers des « dispositifs programmés ». L'objectif poursuivi par ces dispositifs **incitatifs** est de permettre sur une durée de 3 à 5 ans de travailler sur tous les aspects de la copropriété et des difficultés qu'elle rencontre :

- technique,
- bâtementaire,
- financier
- socio-économique
- juridique
- gestion

Si des mesures dites **coercitives** (arrêtés de police, administration provisoire) peuvent survenir pendant la durée du dispositif de redressement, ce dernier a bien une vocation incitative. La copropriété et son gestionnaire doivent être moteurs et s'impliquer.

Les dispositifs mis en place pour traiter les copropriétés fragiles et en difficulté répondent à trois objectifs :

- **Prévenir** la dégradation des copropriétés fragiles
- **Redresser** et sauvegarder les copropriétés dégradées en intervenant sur leur gestion, leur fonctionnement ou leur structure juridique
- **Transformer** et accompagner le recyclage de copropriété ne pouvant rester sous ce statut.

PRÉVENIR LES PREMIERES DIFFICULTÉS :

LE PROGRAMME OPERATIONNEL DE PREVENTION ET D'ACCOMPAGNEMENT EN COPROPRIETES (POPAC)

Le Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés (POPAC) est destiné à prévenir la déqualification d'immeubles placés sous le régime de la copropriété et éviter l'accentuation de leurs difficultés.

Dans quels cas une collectivité met en place un POPAC ?

Le POPAC est un dispositif mis en place par une collectivité qui lui permet de :

- **Prévenir et stopper une spirale de déqualification** d'une ou des copropriétés de son territoire montrant des signes de fragilité par la mise en place d'une veille active et d'un premier accompagnement,
- **Mieux connaître les fragilités d'une ou des copropriétés** et la mobilisation des propriétaires dans la gestion de leurs immeubles,
- **Moduler l'intervention publique et préparer la mise en œuvre d'un dispositif curatif** (démarche pré-opérationnelle) le cas échéant
- **Pérenniser l'action publique en matière de redressement sur des copropriétés sorties d'un dispositif opérationnel de type OPAH-CD ou Plan de Sauvegarde** (démarche post-opérationnelle).

Quelles sont les copropriétés visées par un POPAC ?

Un POPAC peut porter sur une copropriété, sur un groupe de copropriétés ou sur un territoire plus large (à l'échelle d'une commune, d'une intercommunalité par exemple).

La collectivité peut faire le choix de cibler des profils particuliers de

copropriétés (construites avant 1949, moins de 10 lots, sans syndic, dans un périmètre de politique publique existant (ANRU, Action cœur de ville, etc) par exemple).

Quelles sont les missions ?

Le dispositif comprend des **missions de base** qui sont :

- le repérage,
- l'animation (mise en place de partenariat, sensibilisation et formation des acteurs de la copropriété),
- le suivi (constitution d'une base d'indicateurs et suivi de veille) et le signalement dans le cas de situations à risque pour la santé et la sécurité des occupants.

Des **missions supplémentaires** selon les besoins des territoires peuvent être prévues :

- L'accompagnement individualisé pour résoudre les premières difficultés,
- L'appui pour le fonctionnement des organes de gestion,
- Le conseil pour maîtriser les charges et mobiliser les copropriétaires,
- Le soutien pour engager les diagnostics ou enclencher les premières démarches de procédures nécessaires,

La collectivité peut mettre en œuvre son POPAC en régie sinon elle est accompagnée par un opérateur de suivi-animation.

Quelle est la place du syndic dont une copropriété est concernée par un POPAC ?

Le POPAC est un dispositif pouvant porter sur une copropriété, sur un groupe de copropriété voire un territoire plus large. Selon les modalités mises en place par la collectivité, et les difficultés rencontrées par les copropriétés concernées, **la place du syndic peut varier : groupes de travail avec les syndicats du périmètre concernés, suivi post-dispositif de redressement, appui à la gouvernance pour des copropriétés désorganisées**, par exemple. Lorsque les POPAC

portent sur les centres anciens dans lesquels les copropriétés sont souvent dépourvues de gestion régulière il peut arriver que **les collectivités via leur POPAC mobilisent les syndicats pour que ces derniers se positionnent sur des mandats pour des copropriétés dont la seule gestion bénévole ne peut suffire.**

Selon les modalités du POPAC la collectivité peut aussi faire le choix de proposer que son **opérateur de suivi-animation soit mis à disposition des**

copropriétés en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage.

Les outils mobilisés dans le POPAC

Les copropriétés en POPAC, et ayant un diagnostic-multicritères (voir plus loin) démontrant des difficultés certaines, peuvent bénéficier d'aides de l'Anah sur le volet ingénierie :

- **Les aides au redressement de la gestion** pour améliorer la gestion financière de la copropriété
- Les aides à l'ingénierie pour financer toutes **études et**

expertises (juridiques, comptable ou technique...) et pour améliorer le fonctionnement de la copropriété

Le POPAC étant destinée aux copropriétés fragiles, **les financements se concentrent sur le volet gouvernance/gestion de la copropriété.**

Le dispositif n'ouvre pas le droit à des financements pour des travaux.

ACCOMPAGNER LE REDRESSEMENT D'UNE COPROPRIÉTÉ EN DIFFICULTÉ : L'OPAH-CD ET LE PLAN DE SAUVEGARDE

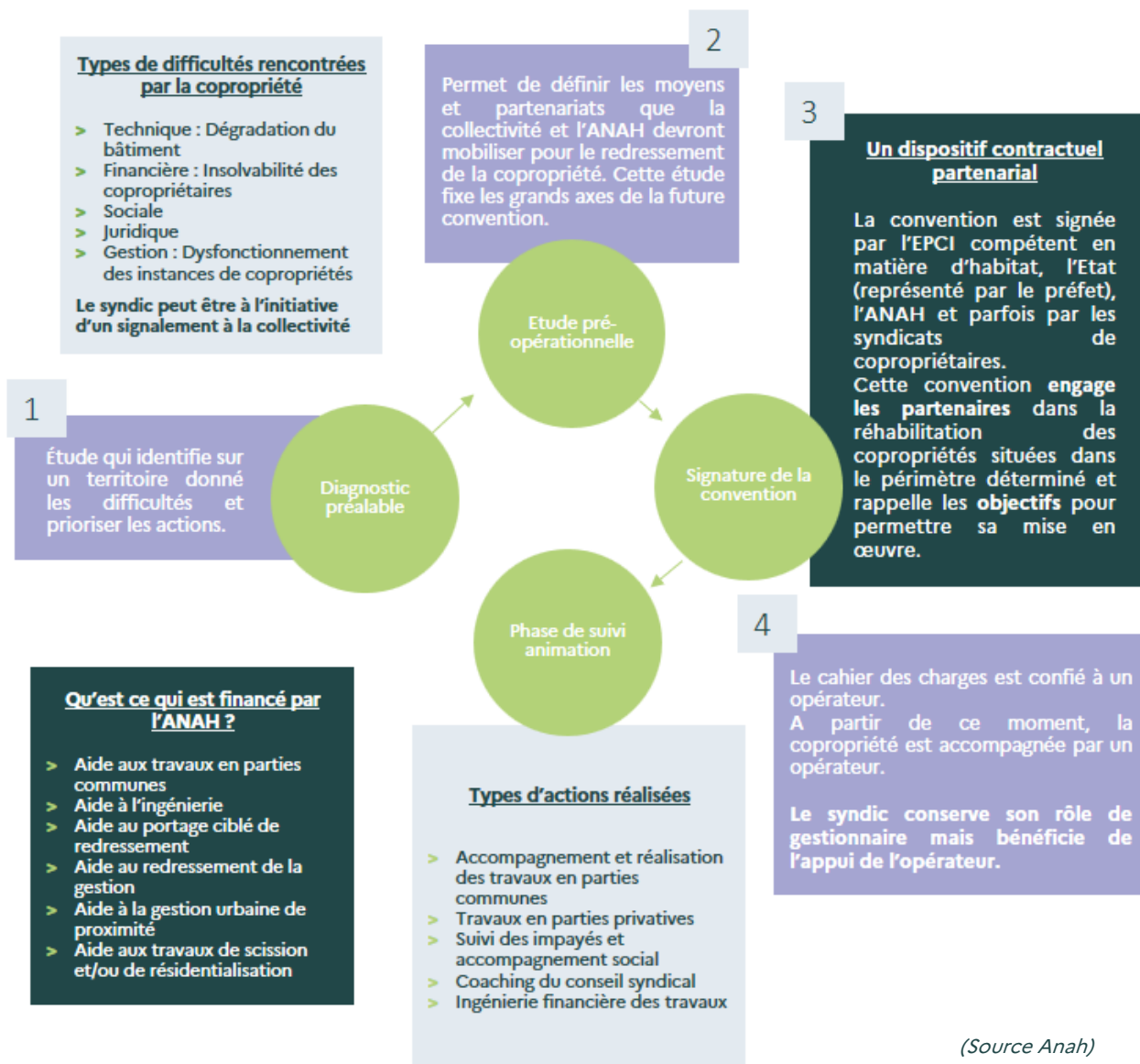
Pour permettre une gradation dans l'intervention auprès des copropriétés fragiles ou en difficultés, **l'Anah met à disposition des collectivités locales des dispositifs et outils de financement dit « de redressement »** que sont l'opération programmée d'amélioration de l'habitat –

Copropriétés dégradées (OPAH-CD) et le Plan de Sauvegarde.

Ces dispositifs sont mis en place par les collectivités ou le préfet sur une ou des copropriétés de leurs territoires rencontrant des difficultés sur plusieurs volets de sa gestion.

Fiche générale

Une copropriété dans un dispositif de redressement



(Source Anah)

Le redressement d'une copropriété implique une **grande diversité d'acteurs** qui doivent travailler en partenariat : le conseil syndical, le syndic, les copropriétaires qui prennent les décisions *in fine*, l'opérateur de suivi animation et la collectivité, l'Anah,

l'établissement public foncier (EPF) ou le porteur de lots éventuel, le mandataire ad-hoc ou l'administrateur provisoire, les auxiliaires de justice (avocats, commissaires de justice – ex-huissiers...)

Pour cela, chaque dispositif dispose d'une **ingénierie dédiée et assurée par un « opérateur de suivi-animation »**. Il est un acteur essentiel dans le traitement des difficultés rencontrées, sa plus-value se situe dans son travail d'articulation entre les interventions des autres parties prenantes.

L'opérateur interagit principalement avec :

- Le **syndic**, qui doit contractualiser au démarrage les engagements réciproques pris au titre du cadre opérationnel de redressement ; partager les documents permettant à chaque partie de réaliser les tâches qui lui incombent ; communiquer régulièrement de manière à coordonner l'intervention conjointe (ex. préparation des convocations d'AG) ; participer à certaines des réunions partenariales de l'opération publique (comités techniques, comités de pilotage...) ; collaborer efficacement tout au long de l'accompagnement, et singulièrement durant la phase travaux (préparation / conception / réalisation / finalisation), co-produire les dossiers de demandes de financement ; procéder à l'évaluation conjointe des interventions conduites au titre de l'opération publique...
- Le **conseil syndical**, qui doit assister et contrôler le syndic dans ses tâches ; s'investir dans la programmation des actions conjointes opérateur / syndic / conseil syndical ; créer au besoin en son sein des commissions thématiques pour mieux organiser son travail ; participer le plus activement possible aux AG ; collaborer efficacement et de manière constructive tout au long de l'accompagnement, dans l'intérêt du syndicat des copropriétaires...
- Les **collectivités**, qui assurent la maîtrise d'ouvrage de l'opération publique et en sont à l'initiative, et qui doivent ajuster au fur et à mesure les objectifs de l'opération publique aux capacités des copropriétaires et des instances de gestion ; ajuster ces mêmes objectifs à l'évolution de la situation ; rechercher des solutions en cas de difficultés à promouvoir les actions d'accompagnement des copropriétaires, du conseil syndical et du syndic ; garantir une mise à disposition de moyens humains et financiers adaptés à la situation...

- **L'Anah**, qui co-finance l'ingénierie et les travaux, mais fait aussi le lien avec les autres services déconcentrés de l'Etat (DREAL / DRIHL, ANRU, ARS, DREETS, Services de la Préfecture, police, justice...).

Un opérateur (il peut s'agir d'un seul bureau d'études, ou d'un groupement de professionnels) est amené à mobiliser les compétences suivantes :

- **Architectes, urbanistes, géomètres** (travaux et aménagement urbain) ;
- **Auditeurs ou contrôleurs de gestion** (contrôle de la situation financière, de la gestion et du traitement des impayés de la copropriété) ;
- **Avocats, juristes** (organisation juridique de la copropriété) ;
- **Travailleurs sociaux** (enquête sociale auprès des occupants).

Le diagnostic-multicritères de la copropriété en difficulté

Chaque projet de redressement d'une copropriété repose sur un travail d'analyse des difficultés de la copropriété et de préconisations pour répondre à chaque volet (voir partie 1) :

- **Fonctionnement et gestion de la copropriété** : objectifs d'assainissement financier et d'amélioration de la gestion. Ce volet abordera par exemple l'évolution des gros postes de dépenses et les objectifs de maîtrise des charges ; les pistes d'amélioration du traitement des impayés ; les possibilités de négociation de la dette avec les créanciers ; l'analyse de l'organisation juridique du syndicat des copropriétaires et de sa

dynamique ; la proposition de formations destinées aux copropriétaires ou au conseil syndical.

- **Occupation de la copropriété et situation financière des copropriétaires** : Ce volet concerne les objectifs de solvabilisation de la copropriété. Il abordera l'étude sur les caractéristiques d'occupation et leur évolution ; l'analyse de la structure et l'origine des dettes des copropriétaires dans le but de déterminer les solutions appropriées (procédures amiables ou judiciaires, etc.) ; l'analyse du taux d'effort des copropriétaires (charges courantes, emprunts,

loyers...) ; l'identification des situations de mal logement ; etc.

- **Etat du bâti et des équipements communs** : il s'agit de proposer, grâce à l'élaboration d'un diagnostic technique, un programme de travaux adapté. Ce diagnostic identifiera précisément les dysfonctionnements, la hiérarchie des travaux à envisager et devra faire une première estimation du coût d'un tel programme de travaux. Ce programme devra évidemment être associé à un plan de financement faisant apparaître la participation de chacun des partenaires financiers tout en tenant compte de la capacité de contribution des copropriétaires (connue grâce à « l'enquête sociale » réalisée précédemment).

- **Intégration urbaine de la copropriété** : ce volet enfin concerne l'amélioration de la gestion urbaine de proximité, et peut prendre en considération l'accessibilité, la réorganisation et la gestion des espaces privés et publics ; l'adéquation des statuts juridiques des espaces extérieurs et de leurs usages ; ou peut concerner l'intégration du redressement de la copropriété dans le cadre d'un projet urbain ; etc.

Le « diagnostic multicritères » est un document indispensable dans le cadre d'un dispositif Anah car c'est ce document qui permet de justifier les besoins d'une copropriété et de confirmer les subventions qui pourront lui être attribuées. Il est réalisé par la collectivité, le syndic transmet les informations qu'il a en sa possession sur chacun des volets décrits ci-dessus.

L'OPAH copropriétés dégradées (OPAH-CD)

Caractéristiques de l'OPAH-CD

Les OPAH-CD concernent une copropriété ou un périmètre urbain d'intervention comprenant plusieurs copropriétés ciblées. Cela peut concerner des copropriétés type « trente glorieuses » mais aussi des petites copropriétés en centre ancien.

L'OPAH-CD est engagée pour une **période de 3 à 5 ans**, sur un **secteur défini** (une liste d'adresses de copropriétés pour lesquels un DMC a été réalisé), à l'initiative de la collectivité compétente en matière d'habitat. La mise en œuvre du dispositif est confiée à un opérateur de

« suivi-animation » type Soliha, Urbanis, Citémétrie, ou à une société publique locale d'aménagement rattachée à la collectivité par exemple.

L'OPAH est un dispositif incitatif, permettant de **soutenir la copropriété dans la mise en œuvre d'un programme de travaux (subvention pour les réaliser)**, tout en apportant l'accompagnement nécessaire à la réalisation de ce programme : **redressement de la gestion et de la situation financière, mobilisations** et information des copropriétaires, etc.

Le rôle du syndic

Dans la phase de diagnostic et d'étude pré-opérationnelle à un dispositif de redressement :

Dans le cadre du suivi des copropriétés, la collectivité a pu mettre en place un observatoire, en lien avec le registre des copropriétés par ex. **Dans ce cadre-là, elle peut solliciter les syndics et administrateurs de son territoire pour échanger sur les situations des immeubles dans une action plutôt considérée comme de la veille.** Dans les projets de renouvellement urbain

(NPNRU) il est très fréquent que la collectivité propose un état des lieux de l'habitat privé du quartier pour s'assurer que les actions entreprises sur le parc social et celles sur le parc privé sont bien en concordance (traitement espaces publics, parking, etc.).

Lorsque la collectivité est dans la phase d'étude pré-opérationnelle elle fait réaliser un « diagnostic multicritères » pour chaque copropriété potentiellement concernée par un futur dispositif. Dans le cadre de ces

DMC les syndics des copropriétés sont contactés et informés.

Dans la phase de rédaction de la convention :

La convention est à minima signée par l'EPCI compétent en matière d'habitat, l'État (représenté par le Préfet) et l'Anah (Agence nationale de l'habitat). Par ailleurs, il est toujours **souhaitable que les syndicats de copropriétaires s'engagent également comme partenaires de l'action menée** sur leur copropriété, en signant la convention (par l'intermédiaire de leur représentant), et en présentant au vote de l'assemblée générale l'adhésion au dispositif d'OPAH.

Dans la phase de suivi-animation :

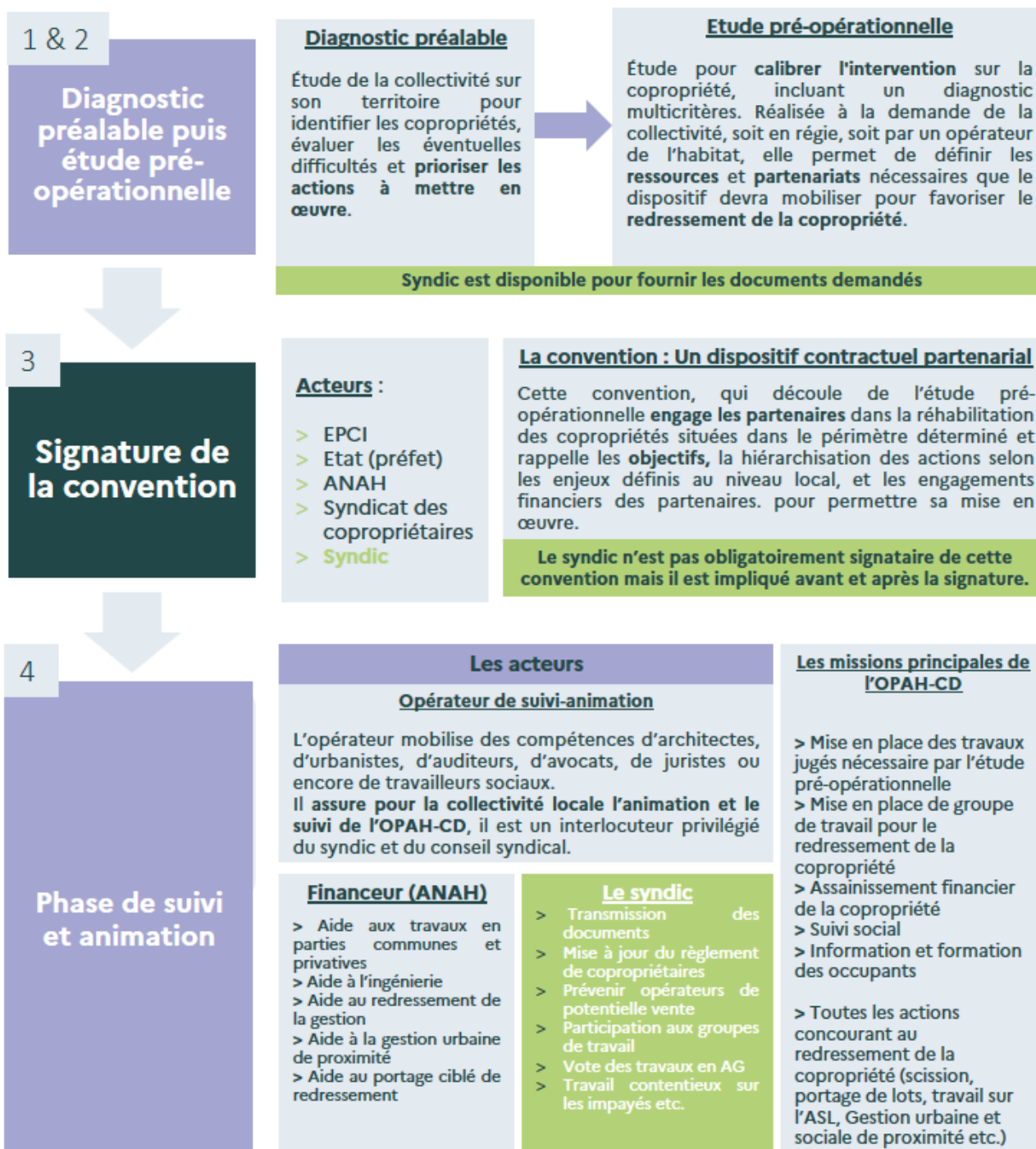
La phase de mise en œuvre de l'opération est intitulée phase de « suivi-animation ». Cette étape permet de travailler avec les copropriétaires à définir plus précisément le programme

travaux à engager (estimé par l'opérateur lors de la phase pré-opérationnelle), d'étudier son adéquation avec les capacités d'investissement des copropriétaires, de confier les études à un maître d'œuvre, etc. Par ailleurs, **des groupes de travail accompagneront la copropriété (le conseil syndical mais aussi le syndic) dans un travail de redressement de la gestion, traitement des impayés, et dans l'engagement de toutes actions pouvant aider au redressement de la situation (portage, relogement, social, etc.). L'opérateur de suivi animation construit avec la collectivité et le gestionnaire le projet de redressement. Il doit être vu comme un acteur « soutien » et « appui » des actions menées par le syndic**, il n'a pas vocation à réaliser des missions de gestionnaire mais bien d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

OPAH - CD

OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT « COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉS »

Définition Dispositif d'accompagnement au redressement de la copropriété sur les plans de la gestion, de l'accompagnement social et du bâti	Durée 3 à 5 ans	Périmètre du dispositif Une copropriété Un groupe de copropriétés Un groupe de copropriétés incluses dans un périmètre d'OPAH-RU
---	---------------------------	--



(Source Anah)

Le Plan de Sauvegarde (PDS)

La particularité du plan de sauvegarde (sous **pilotage du préfet** Département), par rapport à l'OPAH copropriétés dégradées est qu'il apporte un accompagnement renforcé et ne **se concentre que sur une seule copropriété**.

Caractéristiques du plan de sauvegarde

Le plan de sauvegarde a pour objectif d'apporter le soutien nécessaire à la copropriété pour l'accompagner dans la mise en œuvre de solutions pour redresser la gestion, et ses problèmes financiers, tout en l'aidant à financer d'importants travaux, grâce à la mobilisation de subventions exceptionnelles. **Il dure 5 ans, renouvelable 2 fois.**

Le plan de sauvegarde est régi par les articles L615-1 et suivants (pour la partie législative) et R615-1 et suivants (pour la partie réglementaire) du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Comme pour l'OPAH-CD, l'engagement d'un plan de sauvegarde permet de **mobiliser des financements de différents partenaires** (État représenté par l'Anah, éventuellement l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), l'EPCI compétent en matière d'habitat, ainsi que selon les situations : la région, le département, etc.) afin de :

- **Financer la mission d'un opérateur spécialisé**, en charge du diagnostic nécessaire à l'élaboration du plan de sauvegarde puis en charge de sa mise en œuvre ;
- **Aider au financement des actions pour la copropriété** dans le cadre du plan de sauvegarde, grâce à l'octroi de subventions spécifiques.

Contrairement à l'OPAH-CD qui est un dispositif mobilisé à la demande de la collectivité la démarche de **Plan de sauvegarde est à l'initiative du préfet** soit parce qu'il a connaissance de graves difficultés rencontrées par une copropriété soit **sur proposition** de l'une des personnes (ou groupe de personnes) suivantes :

- Maire de la commune
- Président de l'EPCI compétent en matière d'habitat
- Associations d'habitants, associations de propriétaires ou de copropriétaires
- Administrateur provisoire s'il a été désigné.

Le rôle du syndic

Dans la phase de diagnostic et d'étude pré-opérationnelle à un Plan de Sauvegarde :

Comme pour l'OPAH-CD, la phase de diagnostic va **mobiliser le syndic pour échanger sur la situation de la copropriété concernée**. Cette étude doit permettre un diagnostic préalable de la situation de la copropriété afin de justifier la demande de plan de sauvegarde auprès du préfet. Un diagnostic multicritères est effectué. Ce premier diagnostic doit apporter des **éléments de compréhension** sur la situation financière de la copropriété, les problèmes de gestion, les impayés, la situation du bâti, la situation des occupants (locataires et propriétaires). **Dans le cadre de ce DMC le syndic de la copropriété est contacté et informé.**

Dans la phase d'élaboration du PDS :

Une fois que la nécessité d'un plan de sauvegarde a été justifiée par les diagnostics préalables, la première étape est de confier à une commission spéciale, le soin d'élaborer un projet de plan de sauvegarde. **Un arrêté préfectoral désignera cette commission**. Elle est composée par des membres « de droit » et des membres « désignés » qui sont sollicités selon les enjeux et les priorités identifiés par le

diagnostic. En pratique, cette commission est sensiblement toujours composée des mêmes partenaires. Elle est présidée par le préfet du département (ou son représentant, le sous-préfet).

Les membres de droit sont :

- Le Conseil départemental ;
- La commune ;
- **Les représentants des copropriétaires (le syndic et le syndic syndical) ;**
- Un représentant des locataires.

Les membres désignés peuvent être :

- Des représentants des services de l'État : direction départementale, services fiscaux, services judiciaires, Banque de France, etc. ;
- Des représentants des autres collectivités territoriales parties prenantes du projet : Conseil Régional, communautés d'agglomérations, etc. ;
- Des organismes publics : Anah, ANRU, organismes Habitation à loyer modéré (HLM), Caisses d'Allocations Familiales (CAF), Centre Communal d'Action Sociale (CCAS), Agence départementale d'information sur le logement (Adil), Caisse des Dépôts et Consignations, organismes de prêts, etc. ;
- Des organismes privés représentatifs comme l'Association

des responsables de copropriétés (ARC) ou la Consommation Logement Cadre de vie (CLCV) ;

- Les grands créanciers du syndicat de copropriétaires : fournisseurs d'eau, exploitants de chauffage, réseau de chauffage urbain, fournisseur de gaz, etc.

La commission va confier l'élaboration du plan de sauvegarde à des prestataires extérieurs, désignés sous le terme général « d'opérateur », pour assurer la conduite d'études et la définition du programme de travaux à réaliser. **Le syndic conserve ses prérogatives.**

Un cahier des charges est établi par la commission, support à l'appel d'offre public nécessaire au choix de l'opérateur. Les différents partenaires du plan de sauvegarde, et donc le syndic et les copropriétaires, peuvent avoir accès à ce cahier des charges une fois finalisé.

Pendant cette phase d'élaboration du plan de sauvegarde, et donc avant même la signature définitive du plan de sauvegarde, la commission peut déjà engager des négociations avec les partenaires et initier certaines actions, tels que des travaux et des mesures d'urgence.

Le projet du plan de sauvegarde, ainsi élaboré lors de la phase pré-opérationnelle, est définitivement approuvé par un arrêté préfectoral. Cet arrêté définissant le projet définitif est

notifié à tous les partenaires dont les copropriétaires et leur syndic. Ce second arrêté du Préfet ouvre une nouvelle phase de la procédure : la phase de « **suivi-animation** » qui est donc la phase de mise en œuvre du plan de sauvegarde. **Ce plan est à inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale dans les 6 mois après signature de l'arrêté par le préfet.**

Le plan de sauvegarde doit être envisagé comme un partenariat entre les différentes parties qui prennent respectivement des engagements les uns envers les autres. Chacun des partenaires, parmi lesquels le syndicat des copropriétaires (par l'intermédiaire de leurs représentants), va formuler ses engagements, qui seront repris dans la convention partenariale présentant le projet du plan de sauvegarde.

Dans la phase de suivi-animation :

La « mise en œuvre » du dispositif de plan de sauvegarde est assurée par un **opérateur de suivi-animation sous la responsabilité d'un coordonnateur.**

Le coordonnateur est nommé par le préfet parallèlement à l'approbation du plan de sauvegarde. Il s'agit généralement d'un responsable de la mairie ou d'un représentant de l'État mais cette mission peut aussi (même si

cela reste exceptionnel) être confiée à un prestataire extérieur.

Ses missions sont les suivantes :

- Veiller **au bon déroulement du plan de sauvegarde** (sous l'autorité du Préfet) : mise en œuvre des engagements pris par les différents partenaires, respect de la programmation, réunion des parties aux dates fixées par l'échéancier (comités pléniers) ;
- Etablir des **états d'avancement périodiques** ;
- Présenter des **rapports de sa mission au préfet** pour lui permettre de conclure sur les orientations à donner à la suite du projet ;
- **Convoquer les partenaires pour les besoins de comités de pilotage** (ensemble des partenaires) ou de comités techniques (uniquement les partenaires concernés par le thème abordé).

Le rôle du coordonnateur est de dynamiser la mise en œuvre du plan de sauvegarde et de faire intervenir les différents partenaires en cas de difficulté.

La phase de suivi-animation est engagée pour une durée de 5 ans, selon décision de la commission de plan de sauvegarde et des partenaires

financiers. **Des subventions exceptionnelles sont mobilisables pendant cette période.**

La phase de réalisation du plan de sauvegarde consiste à transformer les engagements des différents partenaires en actions, et à mettre en œuvre le projet de plan de sauvegarde, en réajustant éventuellement les objectifs en cours de réalisation, selon les besoins. Ce sont les volets analysés lors de l'élaboration qui sont mis en action :

- **Assainissement financier** de la copropriété et mise en œuvre des mesures d'économie de charges.
- **Suivi social individuel** et traitement (judiciaire et social) des situations difficiles des copropriétaires et des locataires.
- **Réhabilitation du bâti**, des biens, des équipements collectifs.
- **Réalisation des acquisitions ou des opérations de portage provisoire** de lots.
- Actions **d'informations** et de **formation** des occupants.
- **Mission d'appui au syndicat de copropriétaires, syndic et conseil syndical** pour l'assainissement financier, le traitement des impayés et la baisse des charges.
- Réorganisation ou restructuration juridique et foncière et

requalification des espaces extérieurs ou avoisinants.

Le syndic en place garde l'intégralité de ses prérogatives de gestionnaire, il doit organiser le vote des mesures préconisées du plan de sauvegarde.

Pour cela, et dès réception du plan approuvé par le préfet, **le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale les mesures préconisées dans le plan.**

Si la prochaine assemblée générale n'intervient pas dans les 6 mois à partir de l'approbation du plan, le syndic doit convoquer une assemblée générale extraordinaire.

Si l'assemblée générale n'a pas été réunie ou si les mesures du plan de sauvegarde ont été rejetées et que les difficultés compromettent la conservation de l'immeuble, le maire ou la président de l'EPCI peut saisir le tribunal du lieu de situation de l'immeuble pour que soit nommé un

administrateur provisoire ou déclarer l'état de carence de la copropriété et engager une procédure d'expropriation.

Il est essentiel, pour que l'action des pouvoirs publics soit pérenne, que la copropriété soit accompagnée, et non pas mise sous tutelle. Il faut que les instances réapprennent à fonctionner correctement pour retrouver leur autonomie de fonctionnement à l'issue de la procédure de plan de sauvegarde.

Le plan de sauvegarde doit être envisagé comme un partenariat entre les différentes parties qui prennent respectivement des engagements les uns envers les autres. Chacun des partenaires, parmi lesquels le syndicat des copropriétaires (par l'intermédiaire de leurs représentants), va formuler ses engagements, qui seront repris dans la convention partenariale présentant le projet du plan de sauvegarde **et qui seront suivis le temps du dispositif.**

Bon à savoir : Que cela soit dans le cadre d'un dispositif préventif ou dans un dispositif de redressement, **la place du gestionnaire reste cruciale pour améliorer la situation de la copropriété** : faire voter les travaux nécessaires, lancer les procédures d'impayés, participer aux réunions du dispositif, représenter la copropriété dans les instances publiques etc.

Du fait de la durée d'un dispositif et de celle d'un redressement pérenne d'une copropriété le gestionnaire de la copropriété peut traverser des périodes très diverses : accompagnement public après une longue période sans gouvernance d'un immeuble, reprise d'une copropriété déjà en dispositif, lancement de travaux après des années sans réalisation, lancement de procédures contentieuses sur des ménages impécunieux voire sur des marchands de sommeil etc. **Il est important que le gestionnaire puisse toujours trouver sa place dans les dispositifs, qu'il puisse alerter et demander de l'aide si nécessaire.**

PDS

Plan de Sauvegarde



Les grandes différences entre OPAH-CD et Plan de Sauvegarde

- > L'OPAH-CD peut toucher plusieurs copropriétés alors que le PDS est sur une copropriété spécifique
 - > Le PDS touche des copropriétés en plus grande difficultés
- > Le PDS est plus axé que l'OPAH – CD sur l'amélioration de la gestion des copropriétés
- > Les mesures prescrites par le PDS sont obligatoirement votées en AG contrairement à une OPAH-CD
 - > Le PDS est formalisé par un arrêté du préfet, une commission ad hoc est créée

Les outils financiers mobilisés dans le cadre d'un dispositif de redressement

Les dispositifs de redressement que sont l'OPAH-CD et le Plan de sauvegarde permettent aux copropriétés de pouvoir bénéficier de subventions pour réaliser les travaux nécessaires à leur redressement.

Aides aux travaux en parties communes (pour le SDC)

Le programme de travaux financé dans le cadre d'une OPAH-CD ou d'un PDS doit être étudié, programmé et décidé en assemblée générale, afin de déposer les demandes de subventions nécessaires auprès des financeurs, avant l'échéance du dispositif.

Bon à savoir : L'opérateur de suivi-animation accompagne le gestionnaire sur toute la période du dispositif et y compris pour la mobilisation et la constitution des dossiers de subventions.

Les règles qui régissent les subventions Anah pour les syndicats de copropriétaires en dispositifs de redressement :

- Les demandes de subventions doivent être réalisées avant le démarrage des travaux
- Lorsqu'une subvention est accordée, la somme correspondante est réservée par le financeur sur la base d'une estimation du montant des travaux

(devis) : si la facture est supérieure au devis annoncé, le financeur ne déboursa que les sommes réservées lors de la demande de subvention, et si en revanche la facture est inférieure au montant demandé, le financeur pourra réduire sa subvention selon la réalité des travaux réalisés.

- Une demande d'acompte peut être réalisée par le demandeur
- Une demande d'avance de subvention peut être faite pour améliorer la solvabilisation des ménages : avance de 900 000€ représentant jusqu'à 70% du montant prévisionnel de l'aide. Cette avance n'est possible que pour les copropriétés en dispositifs.
- Un système de préfinancement des subventions publiques peut être mis en place. Une demande de prêt est formulée à l'établissement bancaire, sur justification des notifications de subventions (qui ont valeur d'engagement à verser les sommes à l'issue des travaux, sur réception des factures

justificatives) ; Les appels de fonds des sommes non subventionnées (les reste-à-charges) sont faits auprès des copropriétaires ; Une fois les reste-à-charges honorés par les copropriétaires, l'établissement bancaire verse sur le compte travaux séparé de la copropriété le montant des subventions notifiées par les financeurs ; L'établissement bancaire percevra les subventions en lieu et place du SDC pour recouvrement.

Aide à l'ingénierie : focus sur l'aide au redressement de la gestion

Pour les copropriétés, la rémunération du syndic professionnel est encadrée par un contrat-type dont le contenu est fixé aux annexes 1 et 2 du décret du 17 mars 1967. Elle comporte deux composantes : une rémunération forfaitaire annuelle et des « prestations particulières » dont la liste « limitative » est fixée à l'annexe 2.

La rémunération forfaitaire annuelle couvre une liste minimale de prestations donnée par une annexe obligatoire du contrat, avec pour certaines la fixation notamment de quatre types de paramètres :

- Les jours et horaires des jours ouvrables et les horaires d'accueil

physique et téléphonique des copropriétaires,

- Le nombre de visites et vérifications périodiques de la copropriété impliquées par la mission relative à l'administration, à la conservation, à la garde et à l'entretien de l'immeuble, leur durée minimum, si elles donnent lieu à rédaction d'un rapport, et si elles sont effectuées en présence du président du conseil syndical,
- La durée et la plage horaire de l'assemblée annuelle et l'indication de qui y participe (titulaire de la carte professionnelle, préposés...),
- Le nombre, la durée et la plage horaire des réunions avec le conseil syndical.

Cette-dernière est censée couvrir toutes les prestations récurrentes d'une année sur l'autre, indépendantes de tout évènement particulier. **Il est cependant possible que la situation de la copropriété implique sur une ou plusieurs années une volumétrie exceptionnelle de certaines des prestations normalement incluses dans le forfait, en plus de tâches supplémentaires relevant des prestations particulières** : nombre de visites à l'immeuble, fréquence des réunions avec le conseil syndical, réunions d'information avec les

copropriétaires et résidents, réunions avec les opérateurs et la collectivité dans le cadre des dispositifs publics du type OPAH, Plan de sauvegarde ou ORCOD.

L'aide au redressement de la gestion permet de financer les actions renforcées que mène le syndicat de copropriétaires en matière de gestion, et notamment le surcoût en honoraires du syndic pour la mise en œuvre d'un redressement. L'aide peut être sollicitée dans le cadre d'un plan de sauvegarde, d'une OPAH copropriété, en volet copropriété d'une OPAH, en POPAC et en ORCOD (opération de requalification des copropriétés dégradées). Elle **ne vise pas le financement du fonctionnement courant de la copropriété, mais la prévention de l'accentuation de l'endettement de la copropriété**. Elle est adossée pour ce faire à la stratégie de redressement.

L'aide couvre les prestations nécessaires aux actions de redressement de la situation financière, notamment :

- La participation du représentant légal au dispositif opérationnel
- L'assainissement de la situation financière (frais de procédure ; frais d'honoraires d'huissier et d'avocat ;

frais d'hypothèque ; frais de recherche de propriétaires)

- La clarification et la simplification des règles de structure et d'administration (état descriptif de division ; etc.)
- Toute étude, expertise ou prestation exceptionnelle qui concourt à la résolution d'un dysfonctionnement compromettant le redressement financier du syndicat.

La demande d'aide doit être renouvelée chaque année. Cette aide bénéficie aux syndicats des copropriétaires pour prendre en charge des surcoûts de gestion, liés à leurs situations. Elle bénéficie donc indirectement aux structures assurant cette gestion (syndics et administrateurs provisoires), avec la recherche d'un impact sur les copropriétaires eux-mêmes. Elle peut être versée pour une année civile ou pour un exercice de la copropriété. Il n'est pas possible de verser une avance sur les aides au redressement et à la gestion.

Aides des partenaires

Les dispositifs de redressement, outre l'accès à des financements exceptionnels, permettent de réunir de nombreux acteurs et de mobiliser divers outils complémentaires pour

favoriser le redressement de la copropriété. Voici une liste non exhaustive des outils qui peuvent être mobilisés :

- Accès à l'aide juridictionnelle pour les copropriétés.
- Ouverture de droit au FSL (Fonds Solidarité Logement) aux copropriétaires débiteurs remplissant les conditions.
- Portage provisoire des lots, avec éventuellement aide au relogement selon les engagements de partenaires impliqués.
- Possibilité de bénéficier d'une aide sur la gestion urbaine et sociale de proximité.

Bon à savoir : L'Anah publie un recueil⁴ des dispositifs et outils de financement pour les copropriétés en difficultés et pouvant bénéficier de subventions.



⁴ <https://www.anah.gouv.fr/anatheque/intervenir-en-copropriete>

04

Annexes

1. LES INTERLOCUTEURS OU PARTENAIRES LOCAUX

Les Espaces Conseils France Rénov'

L'ANIL et les ADIL

Les collectivités locales

Le géomètre-expert

Le notaire

L'avocat

Le commissaire de justice (anciennement huissier)

L'opérateur

Le conciliateur de justice

Le médiateur

Les Espaces Conseil France Rénov'

En résumé

Les Espaces Conseil France Rénov' (ECFR) proposent un service indépendant d'information, de conseil et d'accompagnement des particuliers ayant des projets de rénovation, qu'ils soient propriétaires, locataires ou syndicats de copropriétaires. Les informations et les conseils délivrés sont gratuits et personnalisés. Ils visent à aider les ménages et les professionnels tels que les syndicats à élaborer un projet de rénovation, à mobiliser les aides financières publiques ou privées ainsi qu'à les orienter vers des professionnels compétents tout au long du projet de rénovation.

En pratique

Avec France Rénov', les ménages et les professionnels comme les syndicats disposent de plusieurs canaux pour préparer et sécuriser leur projet de rénovation :

- Une plateforme web (france-renov.gouv.fr) sur laquelle ils peuvent trouver des informations utiles au sujet de la rénovation de l'habitat, un outil de simulation permettant d'identifier les aides financières disponibles pour la rénovation énergétique de son logement, ainsi qu'un annuaire des artisans qualifiés RGE (Reconnu Garant de l'Environnement) ;
- Un numéro de téléphone national unique (0 808 800 700) pour joindre les conseillers France Rénov' ;

- Un réseau de guichets uniques Espaces Conseil France Rénov', répartis sur l'ensemble du territoire, pour informer et conseiller les ménages et les syndicats.

Bon à savoir : Avant de se lancer dans des projets de travaux de rénovation, il est très recommandé de contacter le conseiller France Rénov' le plus proche de l'immeuble et profiter gratuitement de ses conseils personnalisés pour mener à bien le projet.

Indiquer la localisation pour trouver l'Espace Conseil France Rénov' le plus proche : <https://france-renov.gouv.fr/services-france-renov#trouver-un-espace-conseil-france-rnov>

L'Anil et les Adil

En résumé

L'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil) a été créée en 1975 sous l'impulsion des pouvoirs publics, pour contribuer à l'accès de tous à l'information, sur l'ensemble des thématiques liées au logement. Centre de ressources des Agences départementales d'information sur le logement (Adil), l'Anil a pour missions de susciter la création des Adil et d'apporter un appui permanent à leur fonctionnement en matière de documentation, d'information, de formation et d'études.

En pratique

Les missions des Adil :

- l'information des ménages de manière gratuite, neutre et personnalisée avec un rôle de prévention des difficultés au plus près des territoires grâce à son maillage territorial ;
- un appui à l'élaboration et à la mise en œuvre des politiques publiques (apport en expertise, rôle d'observation des pratiques et des marchés).

Les actions des Adil :

Le réseau Anil / Adil peut apporter aux copropriétaires, futurs copropriétaires et acteurs de la copropriété :

- un éclairage préalable à la prise de décision pour les candidats acquéreurs et vendeurs de lots de copropriété ;
- des informations actualisées et des conseils juridiques, financiers et

fiscaux pour les conseils syndicaux, les syndicats bénévoles et professionnels ;

- des formations sur des thématiques variées (organisation et fonctionnement de la copropriété, vote des travaux, etc.) pour tous les acteurs du territoire (copropriétaires, syndicats bénévoles, syndicats professionnels, conseillers syndicaux, agents des collectivités locales, Caf, CAUE, etc.) ;
- des actions de prévention pour stopper en amont les processus de dégradation des copropriétés : repérage des difficultés, accompagnement des conseils syndicaux, suivi individualisé de la copropriété et appui au syndic bénévole ;

- une aide à l'immatriculation des copropriétés, notamment auprès des syndics bénévoles ;
- un accompagnement des syndics bénévoles vers la rénovation énergétique.

Le réseau Anil / Adil maîtrise le droit de la copropriété et sa complexité, il est une interface pertinente et efficace lors d'une intervention publique sur le domaine privé. Dans le cadre de conventions dédiées, il peut ainsi :

- participer à l'animation de dispositifs en faveur des copropriétés fragiles ou dégradées ;

- apporter son savoir-faire auprès de l'opérateur ;
- contribuer à une meilleure articulation et créer une synergie entre tous les dispositifs et les acteurs du territoire.

Bon à savoir : Les Adil ont un rôle de prévention et d'accompagnement dans les domaines du logement et notamment en copropriété.

Pour avoir un conseil gratuit, neutre et personnalisé, contactez votre Adil en cliquant sur : <https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/>

Les collectivités locales

En résumé

Les syndicats ont principalement des relations avec deux types de collectivités : la commune et l'intercommunalité (communauté de communes, communauté d'agglomération, communauté urbaine et Métropole).

En pratique

Les collectivités ont généralement les rôles suivants :

	Commune	Intercommunalité
Procédures de police administrative de lutte contre l'habitat indigne (mise en sécurité, équipements communs, insalubrité)	X	
Politique de l'habitat privé		X
Urbanisme	X	
Gestion des eaux		X
Gestion des déchets		X
Voirie, espaces verts, éclairage public	X	X
Accompagnement social des ménages fragiles	X	
Projet d'aménagement (politique de la ville)	X	X

Dans le cadre du Programme local de l'habitat (PLH), les collectivités mettent en place un programme d'actions comprenant un volet de lutte contre l'habitat indigne et de prévention des copropriétés.

Ainsi, les collectivités peuvent lancer des programmes d'interventions notamment des opérations programmées de l'amélioration de l'habitat afin d'accompagner les propriétaires et copropriétaires dans le

traitement de leurs premières difficultés et apporter des aides aux travaux, notamment de rénovation énergétique via MaPrimeRénov'.

Les collectivités via leurs prestataires vont réaliser des diagnostics afin de définir les besoins d'accompagnement et financiers des copropriétés.

Bon à savoir : Une collectivité locale, par son rôle et ses missions, peut donc solliciter les syndicats dans le cadre de la mise en œuvre de sa politique de l'habitat.

Le géomètre-expert

En résumé

Le géomètre-expert est un professionnel inscrit à l'Ordre des Géomètres-Experts qui dispose, depuis 1946, d'un monopole pour l'établissement des plans fixant les limites des biens fonciers.

En pratique

En matière de copropriété, le Géomètre-Expert accompagne les syndicats de copropriété sur les travaux suivants :

- Il réalise les états descriptifs de division ainsi que les éventuels modificatifs ;
- Il est le seul professionnel habilité à dresser les plans destinés à être joints à un état descriptif de division (EDD) ou à un Modificatif de cet EDD (Cass., 1ère Ch. civ., 29 juin 2022, n°20-18136) ;
- Il accompagne le syndic bénévole dans la rédaction des résolutions d'assemblées générales ;
- Le Géomètre-Expert certifié réalise des diagnostics immobiliers ;
- Le Géomètre-Expert est un professionnel qui accompagne les syndicats de copropriétaires tant sur le plan technique que juridique.

Bon à savoir : Le Géomètre-Expert peut exercer les activités de syndic, de gestion et d'entremise immobilières et de diagnostics immobiliers après avoir suivi des formations spécifiques et obtenu un certificat ou un agrément adapté. Le Géomètre-Expert qui exerce les activités immobilières souscrit une garantie des fonds détenus par l'Ordre des Géomètres-Experts.

Le notaire

En résumé

Le notaire est investi d'une mission d'autorité publique. En copropriété, le notaire a deux rôles principaux : signer l'acte de mutation et modifier l'état descriptif de division.

En pratique

Le rôle du notaire

Le notaire intervient pour :

- Procéder à la signature d'actes liés à la mutation de biens (vente, donation) au sein de la copropriété. Il contacte le syndic pour avoir les informations de la copropriété ;
- Procéder aux modifications du règlement de copropriété, et/ou de

l'état descriptif de division de la copropriété à la demande du syndicat des copropriétaires ou d'un des copropriétaires. Il procède à la publication de ces documents et de leurs actes modificatifs.

Dans le cas d'une mutation de biens

Dans le cadre d'une mutation, le notaire se rapproche du syndic afin de l'informer de la vente du ou des lots de copropriété et lui demande plusieurs documents :

- Une copie du règlement de copropriété dont l'état descriptif de division et des éventuelles modifications ;
- Un état daté ;

- Une copie des procès-verbaux des trois dernières assemblées générales ;
- Une copie du carnet d'entretien ;
- Une copie des diagnostics réalisés dans les parties communes (amiante, plomb, termites).

Bon à savoir : Tout acte authentique de vente devant notaire a l'obligation de mentionner le numéro d'immatriculation de la copropriété.

L'avocat

En résumé

L'avocat est une personne inscrite au barreau qui a un rôle de conseil, d'intermédiaire et de représentation dans les conflits liés au syndicat des copropriétaires. Il est chargé de défendre la copropriété et fait le lien avec le syndic avant, pendant et après une procédure judiciaire.

En pratique

Les principales missions de l'avocat en copropriété sont :

- L'obtention d'une condamnation d'un copropriétaire à payer ses charges de copropriété ;
- L'obtention d'une condamnation d'un copropriétaire à respecter le règlement de copropriété ;
- La défense de la copropriété dans le cadre d'une procédure lancée par un copropriétaire pour obtenir l'annulation d'une décision de l'assemblée générale ;
- La défense de la copropriété à l'égard d'un tiers (voisin de la copropriété ou fournisseur de la copropriété) pour obtenir des réparations d'un préjudice dont la copropriété serait victime ;
- La défense de la copropriété en cas de mise en cause de sa responsabilité par un copropriétaire ou un tiers.

Les actions de l'avocat dans les procédures de recouvrement de charges

Phase précontentieuse

- Le syndic transmet à l'avocat un décompte de la dette, les coordonnées du débiteur et les numéros de lots concernés ;
 - L'avocat rédige une mise en demeure par Lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR souvent doublée par lettre simple et courriel) ;
 - L'avocat demande une matrice cadastrale afin de s'assurer que le débiteur est bien le copropriétaire du lot en question. L'avocat négocie avec le débiteur pour avoir un échéancier qui sera validé par le syndic.
- Cette dernière étape peut également être réalisée directement par le syndic.

Phase contentieuse

Obtention d'un titre exécutoire :

- Assignation au fond signifiée par acte d'huissier au copropriétaire débiteur,
 - Le syndic adresse à l'avocat un décompte actualisé, les appels de fonds impayés, les procès-verbaux d'assemblée générale adoptant le budget prévisionnel et les budgets de travaux, et/ou approuvant les comptes et les accusés de réception (AR) de convocation et notification,
 - Suivi de la créance et son actualisation avant l'audience de plaidoirie tout en laissant la possibilité au copropriétaire de pouvoir négocier un échéancier en accord avec le syndic ;
- Après jugement, mise en recouvrement forcé par signification d'huissier, saisie sur loyer, salaire et (en, dernier lieu, saisie immobilière qui doit être approuvée en assemblée générale).

Le commissaire de justice (anciennement huissier)

En résumé

Le commissaire de justice est un officier public et ministériel qui procède à l'exécution des décisions de justice et des titres exécutoires ainsi qu'aux ventes judiciaires. Cette profession résulte de la fusion de deux métiers : celui d'huissier de justice et celui de commissaire-priseur judiciaire.

En pratique

Le commissaire de justice, chargé de la bonne exécution des procédures judiciaires

Le commissaire de justice assure une mission de service public qui lui est déléguée par le ministre de la Justice. Il s'agit d'une profession libérale réglementée. Le commissaire de justice est placé sous l'autorité du procureur général près la cour d'appel du ressort dans lequel il exerce.

D'ici 2026, les professions d'huissier de justice et de commissaire-priseur judiciaire seront supprimées et remplacées par la profession de commissaire de justice.

Juriste de proximité et garant de la bonne exécution des décisions de justice

Le commissaire de justice reprend les attributions de l'huissier de justice.

Il participe à la bonne exécution des procédures judiciaires. Il accomplit les formalités nécessaires au bon déroulement de la procédure, notamment la remise de l'assignation ou de la citation. Ces documents informent le défendeur de sa convocation au tribunal.

Le commissaire de justice est également chargé de transmettre les décisions de justice et de les faire

exécuter. Cela peut être l'obligation de payer une certaine somme ou de remettre l'objet d'une vente à un acheteur par exemple. Il s'occupe du recouvrement amiable et judiciaire des créances. Excepté dans le cas du recouvrement amiable, il peut procéder à des saisies ou à des expulsions permettant d'obtenir le recouvrement forcé d'une créance. Il établit les constats d'état des lieux. Il peut également dresser des procès-verbaux de constats, recevables en justice.

Expert des estimations, des inventaires et des ventes judiciaires

Le commissaire de justice reprend également les fonctions du commissaire-priseur judiciaire. Il a donc pour mission de procéder aux estimations et ventes judiciaires de biens (hormis les immeubles).

Le commissaire de justice est donc un expert chargé des estimations de biens – les prisées – et des inventaires de justice. Il évalue les biens dans le cadre de procédures judiciaires (divorce, partage judiciaire, redressement et liquidation judiciaire, etc.). Il effectue des inventaires (hormis les biens immobiliers) dans le cadre d'une succession, de saisies immobilières (meubles, objets, tableaux se trouvant sur les lieux) ou de mesures conservatoires pour protéger un bien ou un droit, en matière de tutelle, curatelle ou de mandat de protection, notamment.

Bon à savoir : Pour un créancier, la saisie consiste à faire vendre un bien appartenant à son débiteur pour être remboursé des sommes qui lui sont dues.

Le commissaire de justice procède aux ventes de biens décidées par décision de justice ou rendues impératives par la loi. Ces ventes sont réalisées publiquement aux enchères.

Enfin, il assure le bon déroulement de la transaction et sa traçabilité.

Le commissaire de justice peut exercer des activités complémentaires :

- Sur désignation par un juge : l'activité de liquidateur (dans une procédure de liquidation judiciaire), d'assistant du juge commis, de technicien qui procède à des constatations, réalise une consultation ou une expertise,
- Il peut exercer librement les activités suivantes : séquestre, administrateur d'immeubles, agent d'assurances, médiateur judiciaire ou à titre conventionnel.

La profession est représentée par la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ).

L'opérateur

En résumé

Les entreprises qualifiées d'opérateur dans le redressement des copropriétés en difficulté sont des associations ou bureaux d'études exerçant, entre autres, le métier d'assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO). Ils sont sélectionnés sur appel d'offres par la collectivité ou l'établissement public en charge d'une OPAH, d'un Plan de sauvegarde ou d'un ORCOD pour la mise en œuvre opérationnelle (v. plus avant dans ce Guide). Ils réalisent notamment les études pré-opérationnelles de ces dispositifs et en assurent l'animation au cours des phases de mise en œuvre. Ils réalisent aussi pour les collectivités locales des études stratégiques de définition de politique de l'habitat privé ou d'études pré-opérationnelles plus ciblées sur un quartier ou un immeuble.

En pratique

L'AMO est en général un opérateur habitat titulaire d'un contrat passé avec les pouvoirs publics (Anah, collectivités territoriales...). Plus ponctuellement, il peut s'agir d'une mission "en régie", c'est-à-dire assurée directement par un service de la collectivité, ou une société d'économie mixte liée à la collectivité (ville,

métropole, EPCI, etc.) ou une société publique locale d'aménagement. Dans ces 2 cas de figure, la prestation est financée par les pouvoirs publics. Dans certains cas - plus rares, c'est la copropriété qui choisit son prestataire et le rémunère pour bénéficier de cette assistance multicritère.

Une aide précieuse pour le syndic

Lorsqu'une copropriété est inscrite dans le périmètre d'un dispositif public de prévention, d'accompagnement ou de redressement de copropriétés en difficulté, un opérateur est désigné. Il sollicite le syndic fréquemment, notamment pour l'obtention d'informations relatives à l'ensemble immobilier, ses copropriétaires et ses occupants, ainsi que pour l'aval par la

copropriété des conventions et le vote des travaux. Il met en place les différents financements et subventions, y compris les aides au redressement de la gestion, ainsi que les accompagnements sociaux nécessaires.

Il est également possible de bénéficier de l'accompagnement d'un opérateur au titre d'une approche préventive

plutôt que curative (redressement) : le cadre opérationnel est alors celui du POPAC (programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés).

Dans le cadre d'une opération de redressement, l'opérateur a pour mission de faciliter l'amélioration de la situation de la copropriété, à tous égards : état juridique et foncier, charges, impayés, occupation sociale, état du bâti, consommations énergétiques, positionnement immobilier...

Le projet de rénovation des bâtiments est une composante essentielle de cette démarche d'ensemble, mais les seuls travaux ne suffisent donc pas à redresser durablement la situation.

Dans tous les cas, l'opérateur intervient en appui et en complémentarité avec les organes de gouvernance de la

copropriété – syndic, conseil syndical, assemblée. Il en est de même en présence d'une administration provisoire. Chacun conserve les prérogatives qui lui sont confiées par la loi, à charge pour l'AMO de travailler efficacement avec toutes les parties afin de répondre au plus juste des besoins identifiés.

Il s'agit donc d'un travail partenarial, à géométrie variable et pluriannuel.

Bon à savoir : Pour obtenir les subventions de l'Anah, y compris dans le cadre de MaPrimeRénov' Copropriété, l'assistance à maîtrise d'ouvrage est obligatoire et doit contenir les missions d'accompagnements technique, financier et social (recensement des publics éligibles à des aides individuelles et d'accompagnement financier).

Le conciliateur de justice

En résumé

Le conciliateur de justice est un auxiliaire de justice bénévole. Il a pour mission essentielle de rechercher le règlement amiable des différends, en dehors ou dans le cadre d'une procédure judiciaire. Le recours au conciliateur de justice est gratuit.

En pratique

Le rôle du conciliateur de justice

Le rôle du conciliateur de justice est d'intervenir comme un tiers neutre pour aider les parties en conflit à trouver une solution amiable.

Il va ainsi :

- Ecouter les arguments de chaque partie de manière impartiale
- Favoriser le dialogue

- Et rechercher un terrain d'entente.

Le conciliateur de justice va également proposer une ou plusieurs solutions pour régler le litige, en prenant en compte les intérêts de chaque partie.

Les parties sont libres d'accepter ou de refuser la solution proposée.

Ses compétences

Le conciliateur intervient dans les domaines dans lesquels les parties peuvent disposer de leurs droits, c'est-à-dire dans les litiges où les personnes ont la liberté de décider elles-mêmes de la solution.

Il peut être saisi sans limite de montant et pour tout type de litige civil ou commercial.

Toutefois, le conciliateur de justice ne donne pas de conseils juridiques. Si une personne sollicite un avis du conciliateur de justice, il doit l'orienter vers un professionnel du droit ou un service compétent.

Situations pour lesquelles il est compétent	Situations pour lesquelles il n'est pas compétent
• Problèmes de voisinage (bornage, droit de passage, mur mitoyen) • Différends entre propriétaires et locataires ou entre locataires • Différends liés à des impayés • Litiges entre commerçants	• Litiges en matière de droit pénal • Conflits avec l'administration (vous pouvez saisir le Défenseur des droits ou le tribunal administratif)

Comment le saisir ?

La saisine du conciliateur peut se faire à l'initiative des parties (conciliation conventionnelle) ou sur décision du juge.

En effet, en cas de litige, une partie (personne physique ou morale) peut demander l'intervention d'un conciliateur de justice avant de saisir le tribunal ou après l'ouverture d'une procédure judiciaire.

Le juge peut également décider de confier l'affaire à un conciliateur de

justice pour tenter de trouver une solution amiable.

Bon à savoir : Dans certaines conditions, il est obligatoire de recourir à un mode de résolution amiable des conflits (conciliation, médiation ou procédure participative) avant de saisir le tribunal judiciaire. C'est notamment le cas d'un litige portant sur le paiement d'une somme qui ne dépasse pas 5 000 € ou d'un trouble anormal du voisinage.

Comment se déroule une conciliation ?

Le conciliateur de justice réunit les parties à la conciliation. Les parties peuvent être accompagnées d'une personne de leur choix, compétente devant la juridiction saisie. Le conciliateur de justice va entendre les parties séparément et/ou ensemble et va les aider à dialoguer. Il peut également se déplacer sur les lieux de la contestation et interroger toute personne qui lui semble utile, avec

l'accord des parties. Le conciliateur de justice informe le juge s'il rencontre des difficultés.

La conciliation peut échouer si l'une des parties ne se présente pas au rendez-vous ou si elles ne parviennent pas à s'entendre sur une solution amiable. En cas d'échec, chacune des parties conserve la possibilité de saisir le tribunal pour faire trancher le litige.

Le médiateur

En résumé

La médiation en copropriété consiste à faire appel à un tiers indépendant et neutre, en l'occurrence le médiateur, pour tenter de régler un litige ou un différend entre les parties en conflit. C'est un processus volontaire ayant pour objectif de faciliter les échanges et de trouver une solution amiable pour les parties opposées.

En pratique

Le syndic se retrouve fréquemment dans la situation de devoir arbitrer des conflits. Les techniques de médiation consistent à amener les personnes en conflits à faire la distinction entre les faits, les sentiments et les opinions :

- Les **faits** expriment des situations concrètes, ils sont vérifiables et quantifiables.
- Les **sentiments** expriment une sensation, un ressenti, une émotion. En fonction des personnes et des situations, il peut s'agir de gêne, de crainte, d'agacement, ou de satisfaction... souvent repérables par une expression non verbalisée, comme par exemple de grands gestes ou encore des intonations expressives. Eux aussi sont indiscutables, car chacun réagit différemment en fonction de ce qu'il vit.
- Les **opinions** expriment un jugement, un point de vue, une appréciation, une évaluation, une manière subjective d'analyser une situation ou une personne. Elles résultent des valeurs de chacun, de

son éducation, de sa culture, et même de ses croyances. Les opinions sont toujours discutables, et donc sujettes à argumentation ; ce sont elles qui provoquent des conflits.

Une médiation réussie est celle qui, après que chacun a exposé la situation, consiste pour le médiateur à reformuler ce qu'il a entendu des faits et amener les parties à discuter sur cette reformulation et arriver à un accord.

Nous pouvons distinguer deux types de médiation :

- La médiation conventionnelle qui permet d'aider les parties à résoudre un conflit par l'intermédiaire d'un médiateur sans saisir la justice,
- La médiation judiciaire quant à elle intervient dans le cadre d'un procès. Elle peut être mise en place sur demande du juge ou l'une des parties en désaccord. Elle consiste dans le recours payant à un tiers afin d'aboutir à un compromis.

Avantages de la médiation face à un litige en copropriété

Les avantages de faire appel à un médiateur sont nombreux. L'entente entre les parties n'est pas une obligation imposée par un juge, les parties sont donc censées avoir choisi cette solution qui leur convient mutuellement.

Un jugement judiciaire peut léser une partie sans pour autant pleinement satisfaire l'autre, alors que la médiation

repose sur le principe du gagnant-gagnant.

La médiation est plus rapide qu'une action en justice. Les relations entre copropriétaires sont privilégiées et le cadre de vie est ainsi préservé. Les copropriétaires ont le choix du médiateur contrairement à une procédure judiciaire où un juge est imposé.

Le rôle du médiateur

Le médiateur en copropriété n'a pas pour mission de trancher le litige. Son rôle consiste avant tout à :

- aider les parties à renouer le dialogue et clarifier leurs points de vue ;
- apaiser le conflit pour préserver les relations futures ;
- trouver des solutions équitables pour qu'aucune partie ne se sente lésée ;

- permettre une résolution du conflit d'un commun accord ;
- éviter une procédure judiciaire éprouvante et coûteuse.

Pour mener à bien sa mission, le médiateur doit faire preuve de diplomatie et d'impartialité en toutes circonstances afin d'instaurer un climat de confiance propice à l'échange.

Son périmètre d'intervention

Faire appel à un médiateur permet de résoudre de nombreux conflits en copropriété tels que :

- les troubles de voisinage ou les nuisances sonores (abolements, tapage nocturne, musique, travaux réguliers, etc.) ;

- le non-respect du règlement de copropriété (linge étendu sur un balcon, installation non autorisée, etc.) ;
- l'usage abusif des parties communes (entreposage d'objets

encombrants, dépôts d'ordures, etc.) ;

- la défaillance d'un des copropriétaires vis-à-vis du paiement de ses charges. ;
- les litiges consécutifs à des travaux mal exécutés par un prestataire

extérieur (malfaçons, vices de construction, etc.) ;

- les litiges engageant le syndic (erreurs de procédures, malversations financières) ;

Procédure de médiation : Qui peut le saisir ?

Un copropriétaire peut recourir à la médiation à titre individuel en qualité de consommateur. Avant de saisir le médiateur, il doit au préalable prouver qu'il a tenté de résoudre le litige en amont via une réclamation écrite

notamment. En revanche, les syndicats de copropriétaires ne peuvent pas faire appel à un médiateur car ils n'ont pas la qualité de consommateur (Cass. 1e civ., 4 juin 2014, n° 13-13.779 et 13-14.203).

Trouver un médiateur

Pour mener une action de médiation, vous pouvez vous rapprocher :

- de votre avocat ou d'une association ;
- des organisations représentatives de copropriétaires qui ont également créé des commissions de médiation : ces organisations sont présentes au niveau local ou national.

Bon à savoir : Un copropriétaire peut agir à n'importe quel moment sauf si le conflit naît des suites d'une décision rendue par l'assemblée générale. Il a alors deux mois après réception du procès-verbal pour contester cette décision. La médiation ne peut avoir lieu que si tous les acteurs de la copropriété sont favorables à cette solution. Certains règlements de copropriété prévoient également que les parties en conflit doivent obligatoirement se soumettre à un processus de médiation avant d'entamer une procédure judiciaire.

2. LES OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTÉS

Les diagnostics immobiliers (plomb, amiante...)

Le diagnostic de performance énergétique (DPE)

Le diagnostic technique global (DTG)

Le Plan Pluriannuel des travaux (PPT)

Le Fonds de travaux

Les diagnostics immobiliers (plomb, amiante...)

En résumé

En copropriété, les diagnostics obligatoires concernant tant les parties privatives que les parties communes.

Pour les parties privatives, c'est au copropriétaire concerné de s'en charger. En revanche, pour les parties communes, il incombe au syndic de les faire réaliser.

Par ailleurs, il appartient au syndic de mettre à disposition des copropriétaires les diagnostics obligatoires en cas de vente ou de mise en location d'un lot de copropriété.

En pratique

Dans les parties communes, plusieurs diagnostics sont obligatoires :

Le dossier technique amiante (DTA)

Il est obligatoire en copropriété lorsque le permis de construire a été émis avant le 1^{er} juillet 1997. Le syndic le tient à jour en intégrant notamment les matériaux contenant de l'amiante découverts à l'occasion de travaux ou d'opérations d'entretien. Il le complète le cas échéant en fonction de l'évolution des normes.

Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP)

Il est obligatoire lorsque la copropriété a été construite avant 1949. Si le CREP révèle la présence de plomb à des concentrations supérieures au seuil légal, le syndic doit en avertir les copropriétaires et des travaux doivent

être effectués pour supprimer le risque d'exposition au plomb (vote à la majorité de l'article 25).

Bon à savoir : Le carnet d'entretien de la copropriété n'est pas en lui-même un diagnostic.

En revanche, il permet d'avoir une idée de l'état de la copropriété, des travaux réalisés et projetés. Il comprend le diagnostic technique et les diagnostics plomb et amiante. Il appartient au syndic de l'élaborer et de le mettre à jour.

L'information sur la présence de mэрule

Ce diagnostic s'impose lorsque la copropriété est située dans une zone à risque, définie par arrêté préfectoral. Le syndic (ou le copropriétaire pour une

partie privative) doit déclarer la présence de mэрule à la mairie (par lettre recommandée avec demande d'avis de réception). Il en informe également les propriétaires des parties privatives.

Autres diagnostics facultatifs

Plusieurs autres diagnostics peuvent être réalisés en fonctions des situations :

- le diagnostic des installations électriques des parties communes, destiné à vérifier l'état des installations électriques dans les parties communes ;
- l'état relatif à la présence de termites, qui permet de vérifier la présence ou non de termites dans les parties communes de l'immeuble ;
- l'information sur la présence de mэрule (hors zone à risque).

En cas de vente d'un lot de copropriété, ces documents sont regroupés dans le Dossier de diagnostic technique (DDT) avec les diagnostics propres aux parties privatives.

Ces derniers comprennent :

- le constat de risque d'exposition au plomb (pour les immeubles bâtis avant 1949) ;

- l'état mentionnant la présence ou non d'amiante (lorsque le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997) ;
- l'état mentionnant la présence de mэрule et des termites (si le bien est situé dans une zone définie par arrêté préfectoral) ;
- l'état de l'installation intérieure de gaz et d'électricité (pour les logements équipés d'une installation de plus de 15 ans) ;
- le Diagnostic de performance énergétique (DPE) ;
- l'état des risques ;
- l'information sur le bruit des aэrodromes ;
- le certificat de conformité des appareils de chauffage au bois (lorsque le bien est situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère).

Textes utiles :

Article 18 de la loi du 10 juillet 1965

Décret n° 2019-502 du 23 mai 2019 relatif à la liste minimale des documents dématérialisés concernant la copropriété accessible sur un espace sécurisé en ligne

Article 33 du décret du 17 mars 1967

Article L.126-5 du CCH

Article 158 de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021

Le diagnostic de performance énergétique (DPE)

En résumé

L'ensemble des copropriétés dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013 seront progressivement soumises à l'obligation de réaliser un Diagnostic de performance énergétique (DPE) collectif.

En pratique

Copropriétés concernées par la réalisation d'un DPE

Les copropriétés équipées d'une installation de chauffage collectif ou d'une climatisation collective étaient tenues de réaliser un DPE avant le 1er janvier 2017. Pour les immeubles comprenant au moins 50 lots (tous lots confondus) et ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire avant le 1er juin 2001, un audit énergétique devait être effectué à la place du DPE.

Afin de sensibiliser les copropriétaires et de les inciter à réaliser des travaux de rénovation énergétique, l'obligation de réaliser un DPE collectif va progressivement être étendue.

L'ensemble des bâtiments collectifs à usage d'habitation dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013 devront faire l'objet d'un DPE collectif. La distinction entre les immeubles devant faire un DPE ou un audit énergétique est par ailleurs supprimée.

Cette obligation entre en vigueur selon le calendrier suivant :

En métropole :

- Le 1er janvier 2024 pour les copropriétés de plus de 200 lots (à usage de logements, bureaux, commerces) ;
- Le 1er janvier 2025 pour les copropriétés entre 50 et 200 lots ;
- Le 1er janvier 2026 pour les copropriétés de moins de 50 lots.

En Guadeloupe, Guyane, Martinique, à La Réunion et à Mayotte, cette obligation entrera en vigueur le 1er janvier 2028.

Bon à savoir : depuis le 1er juillet 2021, la réalisation d'un DPE collectif pour l'ensemble du bâtiment (parties communes et privatives) ne vaut plus DPE individuel pour chaque lot. Le DPE collectif peut toutefois constituer une base, un DPE « par défaut », pour établir un DPE individuel, propre à chaque logement.

Le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la décision de réaliser le DPE. Cette décision doit être votée à la majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance (majorité de l'article 24).

Une fois réalisé, le contenu du DPE doit être présenté en assemblée générale.

Bon à savoir : le Diagnostic technique global (DTG) inclut le DPE collectif de l'immeuble. Par ailleurs, le DPE collectif est un ingrédient nécessaire de la réalisation d'un projet de Plan pluriannuel de travaux (PPT).

Durée de validité du DPE

Les conditions de réalisation du DPE ont fait l'objet d'importantes modifications entrées en vigueur le 1er juillet 2021.

En conséquence de cette réforme, lorsque les DPE ont été réalisés entre le

1er janvier 2013 et le 1er juillet 2021, leur durée de validité est fixée dans les limites suivantes :

- Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022 ;
- Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024.
- Les diagnostics réalisés à compter du 1er juillet 2021 sont valables dix ans.

Textes utiles :

article L.126-31 du CCH

article D.126-19 du CCH

articles R.126-15 à R.126-31 du CCH

décret n°2019-502 du 23 mai 2019

Liens utiles :

FAQ DPE de l'Ademe

Le diagnostic technique global (DTG)

En résumé

Le diagnostic technique global (DTG) informe les copropriétaires sur l'état technique global de l'immeuble et recense les travaux à effectuer. Le contenu du DTG doit être présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit la réalisation de ce document ou sa révision. Les conclusions du DTG doivent être transmises au futur acquéreur d'un lot de copropriété, lorsque ce document a été réalisé.

En pratique

L'assemblée générale des copropriétaires peut décider à la majorité de l'article 24 de faire réaliser un DTG, mais elle n'y est pas obligée. Toutefois, dans la mesure où l'assemblée générale doit se prononcer sur l'adoption ou non d'un plan pluriannuel de travaux, lequel est élaboré sur la base d'un diagnostic de l'immeuble, il peut être opportun de réaliser un DTG de manière anticipée à l'obligation d'un PPT.

Les immeubles pour lesquels le DTG est obligatoire

Le DTG est obligatoire dans certains cas :

- **Mise en copropriété d'un immeuble :** le DTG est obligatoire pour un immeuble de plus de 10 ans et qui fait l'objet d'une mise en copropriété. C'est le cas lorsqu'un immeuble est nouvellement divisé en plusieurs lots composés d'une partie privative et d'une quote-part de parties communes.

- **Copropriété présentant des désordres (insalubre, en péril...) :** l'administration peut demander au syndic de présenter le DTG lorsque l'immeuble présente des désordres (par exemple, l'immeuble est insalubre ou en péril) pour vérifier l'état de bon usage et de sécurité des parties communes.

Bon à savoir : La réalisation du DTG doit être confiée à un professionnel. Il peut s'agir d'un bureau d'études, d'un thermicien ou d'un diagnostiqueur immobilier justifiant de certaines compétences. Ce professionnel doit attester sur l'honneur de son impartialité et de son indépendance à l'égard du syndic, des fournisseurs d'énergies et des entreprises intervenant sur l'immeuble. S'il a souscrit une assurance de responsabilité civile professionnelle, il doit en justifier.

Le contenu du DTG

Le DTG doit comporter les informations suivantes :

- Analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;
- État technique de l'immeuble au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction ;
- Analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;
- Diagnostic de performance énergétique de l'immeuble ;
- Évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaire à la conservation de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie. Cette évaluation doit notamment préciser les travaux qui doivent être menés dans les 10 prochaines années.

Bon à savoir : Dans le cadre des politiques de lutte contre l'habitat indigne, le maire, le préfet ou le président d'établissement public de coopération intercommunale peuvent à tout moment demander au syndic de lui produire le DTG pour vérifier l'état de bon usage et de sécurité des parties communes présentant des désordres potentiels.

À défaut de production du DTG dans un délai d'un mois après notification de la demande, le maire, le préfet ou le président d'établissement public de coopération intercommunale **peut faire réaliser d'office le DTG à la place et aux frais du syndicat des copropriétaires.**

Textes utiles

Articles L. 731-1 à L. 731-5 et D. 731-1 à D. 731-3 du code de la construction et de l'habitation

Le Plan Pluriannuel des travaux (PPT)

En résumé

Les copropriétés à destination totale ou partielle d'habitation construites depuis plus de 15 ans devront progressivement réaliser un projet de Plan pluriannuel de travaux (PPT). Son objectif est d'inciter davantage les copropriétaires à anticiper et à réaliser des travaux de rénovation, et notamment de rénovation énergétique.

En pratique

Le projet de PPT, réalisé par un professionnel agréé, permet d'apporter une connaissance objective de l'état de l'ensemble immobilier au syndic, aux copropriétaires et aux futurs acquéreurs dans la copropriété, ainsi que travaux devant être réalisés afin de le maintenir en bon état et le faire atteindre un niveau déterminé de performance énergétique.

Il doit être élaboré à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du diagnostic de performance énergétique (DPE) collectif et, s'il a été réalisé précédemment, à partir du diagnostic technique global (DTG) mentionnés plus avant dans ce Guide.

La première obligation du syndic est d'inscrire en temps voulu à l'ordre du jour de l'assemblée générale les modalités de réalisation du projet de PPT. Les conditions d'établissement du projet sont votées à la majorité des voix exprimées des copropriétaires

présents, représentés ou ayant voté par correspondance (majorité de l'article 24).

L'obligation d'élaborer un projet de PPT entre en vigueur :

- Le 1er janvier 2023, pour les copropriétés de plus de 200 lots à usage d'habitation, de bureau ou de commerce ;
- Le 1er janvier 2024, pour les copropriétés entre 51 et 200 lots à usage d'habitation, de bureau ou de commerce ;
- Le 1er janvier 2025, pour les copropriétés de moins de 51 lots à usage d'habitation, de bureau ou de commerce.

La réalisation du projet de PPT peut être financée par le fonds de travaux.

Bon à savoir : Les copropriétés ayant réalisé un Diagnostic technique global (DTG) concluant à l'absence de nécessité de réaliser des travaux dans les dix années à venir sont dispensées de l'obligation d'élaborer un projet de PPT durant la période de validité du diagnostic.

Ce projet doit notamment comporter :

- La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la prévention de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économie d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- Une estimation du niveau de performance énergétique que ces travaux d'économie d'énergie permettraient d'atteindre ;
- Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;
- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

Une fois établi par le professionnel, le projet de PPT doit être présenté à la première assemblée qui suit sa réalisation ou sa révision.

Si le PPT fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux dans les dix prochaines années, le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette AG la question de l'adoption de tout ou partie du projet de PPT, soumise à la majorité des voix de tous les copropriétaires (majorité de l'article 25).

Au regard des décisions prises par l'AG, le syndic inscrit ensuite à l'ordre du jour de chaque AG appelée à approuver les comptes :

- Soit la question de l'adoption de tout ou partie du projet de PPT, s'il n'a pas été adopté ;
- Soit les décisions relatives à la mise en œuvre de l'échéancier du PPT précédemment adopté.

Avec un an de décalage par rapport à l'obligation de réaliser le projet de PPT, le plan adopté ou à défaut le projet de plan présenté doit être inclus dans les documents devant être communiqués aux acquéreurs potentiels de lots dans la copropriété au plus tard à la promesse de vente.

Textes utiles :

articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965

articles L.731-2, L.711-2, L.721-2 et L.443-14-2 du CCH

Le Fonds de travaux

En résumé

Afin d'anticiper le financement des travaux à venir de la copropriété, les copropriétaires doivent participer à une « épargne », le fonds de travaux.

En pratique

Mise en œuvre

La constitution d'un fonds de travaux est, depuis la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021, obligatoire pour toutes les copropriétés à destination totale ou partielle d'habitation de plus de dix ans, quelle que soit leur taille.

Le syndic est tenu d'ouvrir un compte bancaire séparé (ou un livret A) dédié au fonds de travaux.

Bon à savoir : Avant le 1er janvier 2023, pour certaines copropriétés, la constitution d'un fonds de travaux était facultative.

Les contributions

Les copropriétaires participent au fonds de travaux en réglant une cotisation annuelle. Elle doit être versée selon les mêmes modalités que les provisions du budget prévisionnel.

Son montant est voté en AG (à la majorité absolue de l'article 25), sans pouvoir être inférieur à 5 % du budget prévisionnel.

Lorsque la copropriété a adopté un projet de plan pluriannuel de travaux, le montant de la cotisation annuelle ne peut être ni inférieur à 2,5% du montant des travaux prévus dans le plan adopté, ni inférieur à 5% du budget prévisionnel.

En l'absence de plan de travaux adopté, le montant de la cotisation annuelle ne pourra être inférieur à 5 % du budget prévisionnel.

Lorsque le montant du fonds de travaux est au moins égal à celui du budget prévisionnel ou à 50% des travaux du plan adopté, l'AG peut voter la suspension des cotisations.

Bon à savoir : Les sommes versées sur le fonds de travaux ne doivent pas être remboursées au copropriétaire en cas de vente de son lot. Elles restent définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Les copropriétaires peuvent toutefois prévoir dans leur contrat de vente que ces sommes leur seront remboursées par l'acquéreur.

Mobilisation du fonds

L'utilisation du fonds de travaux est votée en assemblée générale à la même majorité que celle applicable aux dépenses qu'elle permettra de financer.

Elle peut financer les dépenses résultantes :

- De l'élaboration d'un projet de Plan pluriannuel de travaux (PPT) ou d'un DTG ;
- De la réalisation des travaux prévus dans le PPT adopté par l'AG ;
- Des travaux urgents décidés par le syndic ;

- Des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économie d'énergie.

Bon à savoir : Cette affectation doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges.

Textes utiles :

Articles 14-2 et 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965

3. LES STATUTS JURIDIQUES ET SITUATIONS PARTICULIÈRES

Les copropriétés horizontales

Les résidences services

Les copropriétés créées avec une société civile ou anonyme de construction

Les copropriétés à usufruit locatif social

Les copropriétés horizontales

En résumé

On peut parler de copropriété « horizontale » lorsqu'il s'agit de lots situés sur un même terrain, que les bâtiments soient mitoyens ou non. Son régime est défini par la loi du 10 juillet 1965.

En pratique

Une copropriété horizontale se caractérise par l'existence d'une assiette foncière commune en indivision au sein de laquelle un état descriptif de division identifie des lots de copropriété incluant une partie privative et une quote-part de parties communes. Le critère de l'homogénéité du droit de propriété sur le sol naturel distingue la copropriété horizontale des autres modes d'organisation de la propriété.

La copropriété pavillonnaire est la plus répandue : le sol d'assiette de l'ensemble pavillonnaire appartient à l'indivision de l'ensemble des copropriétaires. Un état descriptif de division définit sur cette assiette foncière un ensemble de lots de copropriété dont les contours sont

abstraits puisqu'ils ne sont pas matérialisés par des lignes divisaires qui donneraient naissance à des parcelles autonomes.

Ces lots se caractérisent par :

1. L'existence d'une partie privative composée par un droit de jouissance exclusif conféré au copropriétaire sur une fraction de la parcelle d'assiette de la copropriété ainsi que la propriété des constructions qui y sont édifiées (pavillon).
2. Une quote-part de propriété dans les parties communes calculée en fonction de la superficie du lot et de la valeur relative des constructions par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties privatives.

Les résidences services

En résumé

La grande majorité des résidences-services est placée sous le régime de la copropriété, intégrant ainsi des copropriétaires bailleurs investisseurs, des locataires bénéficiaires de services, un gestionnaire de ces services et un syndic.

En pratique

Il en existe différentes catégories : résidence étudiante, résidence seniors, résidence de tourisme, résidence affaires..., même si celles identifiées à ce jour comme connaissant des difficultés appartiennent majoritairement aux deux premières citées.

La résidence-services pour personnes âgées se distingue des EHPAD car elle ne peut proposer des services médicaux à la personne. En revanche, elle offre un cadre de vie adapté aux personnes âgées, en leur proposant le maintien à domicile et la possibilité de bénéficier d'un appui au quotidien par la fourniture de services souvent nombreux (blanchisserie, repas, ménage...), généralement très coûteux et nécessitant la plupart du temps le recours à une main-d'œuvre fournie.

Au fil du temps, les héritiers se voient contraints de payer pour des services très onéreux dont eux-mêmes ne bénéficient pas, générant ainsi des impayés et des problèmes de trésorerie

de plus en plus importants qui rendent difficile le paiement des prestataires.

En pratique on y observe :

- Des conflits d'intérêts entre les gestionnaires ;
- Des prestataires de services qui renvoient la responsabilité des dysfonctionnements sur le syndic - et inversement ;
- Une forme d'opacité dans la facturation des services et la répartition des dépenses.

Ces dysfonctionnements conduisent à un enlisement progressif d'un nombre croissant de résidences, qui se retrouvent en cessation de paiement.

Pour améliorer leurs situations, des mesures législatives et réglementaires ont été prises :

- Une distinction entre les services dont peuvent bénéficier l'ensemble des occupants (services spécifiques non individualisables) et ceux choisis individuellement par eux (services spécifiques individualisables) a été opérée pour clarifier la facturation ;

- La mise à la disposition des prestataires de parties communes pour la fourniture de ces services a été encadrée et doit résulter d'une convention, renouvelable, consentie à titre gratuit pour cinq ans au maximum ;
- A été instaurée la présence obligatoire d'un conseil syndical et l'interdiction de confier la fourniture de services à un prestataire ayant un lien avec le syndic ou l'un de ses proches ;
- Un conseil des résidents, composé de l'ensemble des personnes demeurant à titre principal dans la

résidence, et ce quel que soit leur statut d'occupation (copropriétaire, locataire...), consulté pour avis sur les besoins de création ou de suppression de services, a été créé.

Ce type d'établissement demeure toutefois confronté à des fragilités structurelles et financières, mais également liées aux conditions de gouvernance : l'importance, le coût et la complexité de gestion des services mis à disposition dans ces résidences rend par essence encore plus important le rôle du conseil syndical.

Les copropriétés créées avec une société civile ou anonyme de construction

Le droit de la copropriété, comme de la construction, évolue. Entre les années 40 et 70, elle était à la construction d'immeubles en copropriété par des sociétés immobilières de construction, le plus souvent de nature civile, assujettie à la loi du 28 juin 1938. Le premier chapitre de cette loi régissait en effet ces sociétés de construction alors que son chapitre 2 règlementait – pour la première fois – la copropriété des immeubles bâtis.

La technique consistait alors pour des investisseurs à **s'associer en vue de construire un immeuble dont il jouissait ensuite d'une fraction définie**. Cette méthode concurrençait alors la « méthode de Grenoble » qui consistait à acquérir plus simplement un terrain en commun et à instituer un partage par lots.

Dans l'hypothèse de la construction en société, chaque associé était titulaire de parts sociales, dont la propriété conférait un droit de jouissance sur la fraction de l'immeuble définie. C'est ainsi, que, **tant qu'aucun associé ne s'était retiré de la société, l'immeuble n'était pas en copropriété**, le propriétaire unique restant la société.

Cette situation pouvait perdurer fort longtemps dans la mesure où chaque associé pouvait céder ses parts de telle sorte qu'un nouvel associé, titulaires des parts, pourrait jouir exclusivement de la fraction de l'immeuble qui y est attaché sans qu'il n'y ait une « pluralité de propriétaires ». Le cas échéant, l'administration de l'immeuble était uniquement règlementée par les statuts. Le règlement de copropriété, en principe annexé aux statuts, restait alors un acte n'ayant qu'une potentialité d'application, pour le jour où ... l'un des associés se retirerait de la société.

Cette situation n'était tout de même pas la plus fréquente puisque la société avait pour but de permettre l'attribution exclusive en propriété d'une fraction d'immeuble.

Le cas échéant, lorsque le partage était complet, c'est-à-dire que la société était dissoute à la suite de l'attribution de l'ensemble des fractions de l'immeuble en pleine copropriété, aucune difficulté ne se posait. Ne restaient plus que des copropriétaires « ordinaires ». Les problèmes interviennent ici dans une situation intermédiaire de retrait partiel.

Difficultés posées au syndic de copropriété

Trois difficultés peuvent se poser au syndic, de nos jours, à la suite de ces opérations de construction et retrait partiel des associés.

La première est celle où le partage de la société ne fut que partiel, après le retrait de certains associés seulement. Le cas échéant, la copropriété est bien instituée, mais la société reste copropriétaire de certains lots. Cette situation est souvent ignorée ou incomprise et les dispositions des articles 23 de la loi du 10 juillet 1965 et 12 du décret du 17 mars 1967 relatives à la convocation des sociétés ne sont pas respectées.

La deuxième hypothèse, cumulative avec celle qui précède, est celle où la société de construction n'est plus administrée. Il faudra alors engager une procédure de désignation d'un

représentant, le plus souvent d'un liquidateur, afin de permettre aux associés demandeurs de se retirer. Une procédure spécifique est prévue par l'article L212-15 du CCH.

La troisième hypothèse est celle résultant de retraits antérieurs à 1955 qui n'ont pas fait l'objet d'une publication. L'article L212-14 du CCH permet alors d'engager une procédure par voie de simple requête afin de faire homologuer par le tribunal judiciaire l'attribution de fraction d'immeubles.

Il pourrait bien sûr y avoir une quatrième et dernière hypothèse à laquelle faire attention, bien qu'elle soit très rare : celle dans laquelle aucun associé ne s'est retiré de la société, bien que l'immeuble soit administré comme un syndicat de copropriétaires par confusion entre la qualité d'associé et de copropriétaires.

Les copropriétés à usufruit locatif social

En résumé

L'Usufruit Locatif Social (ULS) repose sur le principe du démembrement de propriété, sur une période de 15 à 20 ans. L'investisseur acquiert la nue-propriété d'un bien à un prix décoté, tandis que son usufruit est cédé à un bailleur institutionnel.

Cette solution de cofinancement privé-public est particulièrement adaptée à la production de logements abordables dans les zones tendues.

En pratique

La vente de biens immobiliers de rapport en nue-propriété avec une convention d'usufruit temporaire n'est pas nouvelle. Elle était pratiquée de manière confidentielle depuis quelques décennies ; mais une difficulté existait à la fin de l'usufruit lorsqu'il s'agissait pour l'usufruitier de restituer un logement libre au nu-propriétaire, afin qu'il puisse en disposer comme bon lui semble.

Désormais, lorsqu'un propriétaire consent l'usufruit d'un logement ou d'un ensemble de logements par convention au profit d'une personne morale, pour une durée minimale de quinze années, en vue de la location de ce ou ces logements, l'usufruitier peut conclure des baux faisant expressément mention du contexte juridique et prenant fin de plein droit au plus tard à la date de l'extinction des droits d'usufruit sur le bien loué.

Les organismes HLM peuvent se porter acquéreurs de l'usufruit d'un immeuble ou d'un ensemble de logements sous ce régime, en bénéficiant des subventions et prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration d'habitations donnant lieu à l'aide personnalisée au logement. Cette disposition a permis aussi aux promoteurs qui se sont spécialisés dans ce type de produits de trouver des acquéreurs d'usufruit. De nombreux organismes de logement social ont en effet testé la formule, souvent sur des immeubles entiers.

L'usufruit locatif social et la copropriété

Les investisseurs en nue-propriété achetant rarement un immeuble entier, les promoteurs qui montent ce type d'opérations les placent d'emblée sous le régime de la copropriété. Dès lors, deux situations peuvent être rencontrées :

- **Le bailleur social n'achète l'usufruit que d'une partie seulement des logements**

Dans ce cas, pour le syndic, la gestion de la copropriété n'est affectée que par la présence, parmi les autres copropriétaires, du groupe de copropriétaires de lots démembrés avec des nus-propriétaires et un usufruitier unique pour tous ces lots. Les nus-propriétaires sont exonérés de toutes les charges sauf celles relatives aux travaux visés à l'article 606 du Code civil (stabilité de l'immeuble et clos et couvert). Or s'agissant d'un immeuble neuf, de tels travaux ont peu de chances d'être nécessaires pendant la durée de l'usufruit.

La convention d'usufruit doit mettre à la seule charge de l'usufruitier le paiement de toutes les provisions, pour charges courantes comme pour travaux, quels qu'ils soient, ainsi que les cotisations du fonds de travaux. Par ailleurs, l'usufruitier est de droit le mandataire commun prévu au second alinéa de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965. Dès lors, il est le seul interlocuteur du syndic pour les lots concernés.

Pour les assemblées, il bénéficie de droit d'une délégation de vote pour prendre les décisions mentionnées à l'article 24, et à l'article 25, à l'exclusion

du n ("travaux d'amélioration autres que pour économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre"), et du c de l'article 26 ("suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement"); pour ces décisions, la convention doit prévoir que l'usufruitier assume seul la charge financière définitive. Il doit obtenir un mandat exprès pour les autres décisions. Par dérogation à l'article 22 de loi, il peut recevoir plus de trois délégations de vote des nus-propriétaires.

Étant mandataire commun, le syndic n'a lieu de ne convoquer que lui, à charge pour lui de transmettre la convocation de l'assemblée à ses nus-propriétaires, et recueillir leur mandat exprès pour les questions qui excèdent ses pouvoirs. Dans ce cas, ces derniers ont le choix entre le mandater, éventuellement avec des instructions de vote, voter par correspondance ou se rendre eux-mêmes à l'assemblée.

La convention d'usufruit doit aussi préciser la répartition des charges à son expiration, le sort des avances et provisions appelées pendant la durée de la convention ainsi que les régularisations de charges intervenant après l'extinction de l'usufruit. Mais le syndic n'est pas concerné par cet

arrêté des comptes : ces clauses sont inopposables au syndicat des copropriétaires.

En dehors de ces particularités, la gestion de la copropriété pourra être assurée de manière tout à fait normale, avec un conseil syndical, dont l'usufruitier pourra être membre, et des assemblées générales convoquées dans les règles courantes avec les autres copropriétaires "normaux".

- **Le bailleur social achète l'usufruit de tous les logements**

Dans ce cas, la gestion de la copropriété se fait pendant toute la durée de l'usufruit avec un seul interlocuteur, l'usufruitier, qui dispose pour une majorité de décisions de toutes les voix du syndicat. Il bénéficie en effet de droit de la même délégation de vote que celle mentionnée dans le cas d'achat partiel de l'usufruit des lots de l'immeuble, sauf pour la désignation ou la révocation syndic, pour laquelle il doit obtenir aussi un mandat exprès ; le

formalisme des assemblées doit être appliqué, mais il peut l'être a minima, les assemblées étant tenues la plupart du temps avec un seul présent, l'usufruitier, qui se désigne président, et laisse le syndic assurer le secrétariat, soit parce que l'ordre du jour ne comporte que des questions pour lesquelles il a une délégation de droit, soit parce qu'il n'a pas eu de mal à obtenir des mandats exprès pour les autres questions. L'usufruitier prenant seul toutes les décisions, il n'y a aucun risque de contestation, les nuspropriétaires ne pouvant, si celles-ci les lèsent, s'en prendre qu'à l'usufruitier...

Textes utiles

Articles L253-1 à L253-8 du CCH relatifs au bail dans le cadre d'une convention d'usufruit

Décret du 20 mars 2009 relatif aux conditions de financement des opérations réalisées dans le cadre d'une convention d'usufruit et modifiant le code de la construction et de l'habitation

4. EXEMPLES DE FORMATIONS

Le guide recense quelques formations à destination des gestionnaires de copropriétés, cette partie à vocation à être étoffée.

Vous trouverez des formations à distance (type MOOC) ainsi que des formations en présentiel. Les fiches programme de chaque formation sont disponibles sur demande auprès des organisateurs mentionnés.

Axe Prévention

MOOC RENO COPRO

Contenu :

- Savoir **identifier les besoins et enjeux de la copropriété** en termes de rénovation.
- Acquérir **les bases de la rénovation et performance énergétique**. Connaître les différentes étapes d'un projet de rénovation.

Ce MOOC est destiné en premier lieu aux **syndics professionnels et bénévoles, aux conseils syndicaux et aux copropriétaires** qui souhaitent s'investir dans un projet de rénovation de copropriété... Mais il est une très bonne entrée en matière pour comprendre le déroulé d'un projet pour une copropriété, les différents temps de mise en mouvement, de vote puis de réalisation de travaux.

Programmation : En ligne, accès gratuit

<https://www.mooc-batiment-durable.fr/fr/formations/mooc-reno-copro/>

Repérage des dysfonctionnements des copropriétés et pistes de redressement : comment agir en prévention ?

Fiche programme QualiSR - durée conseillée : 2 demi-journées

Contenu :

- Les processus de dégradation et leur modélisation
- Typologie des premiers dysfonctionnements - illustrations
- Responsabilité du syndic et leviers à sa disposition
- L'offre d'accompagnement et les aides disponibles

Organismes référencés : Soliha Grand Paris, 29 rue Tronchet 75008 Paris – Offre Opérateur avec Urbanis et Citémétrie

Afpols, 47 rue Popincourt, 75011 Paris

Programmation : A la demande – intra-entreprise ou mutualisée

Les ensembles immobiliers complexes : lotissements, divisions en volumes et leurs structures de gestion ASL/AFUL, UDS... +maj des statuts

Fiche programme QualiSR - durée conseillée : 3 demi-journées

Contenu :

- Définition
- Le lotissement
- La division de la propriété en volumes
- Les associations syndicales de propriétaires
- Implications de la présence d'une ou plusieurs copropriétés dans le périmètre d'une ASP
- Les Unions de syndicats

Organismes référencés : Afpols, 47 rue Popincourt, 75011 Paris

Edilaix, 33 Cours Verdun Recamier 69287 Lyon cedex 02

Guimet Avocats, 18 rue Berjon – Bât B03 – 69009 Lyon

Programmation : A la demande – intra-entreprise ou mutualisée

Les copropriétés spéciales : horizontales, mixtes, à usufruit locatif social, avec location-accession, avec BRS

Fiche programme QualiSR - durée conseillée : 1 jour

Contenu :

- Les copropriétés horizontales
- Les copropriétés créées avec une société civile ou anonyme de construction
- Les copropriétés mixtes, et/ou avec usufruit locatif social
- La location-accession
- Le BRS

Organismes référencés : Afpols, 47 rue Popincourt, 75011 Paris

Programmation : A la demande – intra-entreprise ou mutualisée

Traiter les malfaçons des règlements de copropriété

Fiche programme QualiSR - durée conseillée : 1 jour

Contenu :

- L'adoption du règlement conventionnel de copropriété
- Les parties communes
- Les parties privatives et les parties communes à jouissance privative
- Les clauses réputées non écrites

La mise à jour, adaptation ou modification du règlement de copropriété

Organismes référencés : Edilaix, 33 Cours Verdun Recamier 69287 Lyon cedex 02

Guimet Avocats, 18 rue Berjon – Bât B03 – 69009 Lyon

Programmation : A la demande – Intra-entreprise ou mutualisée

Tenir une comptabilité conforme aux attentes des partenaires des dispositifs publics

Fiche programme QualiSR - durée conseillée : 1 jour

Contenu :

- Les attentes de l'opérateur en termes de comptabilité
- La tenue des comptes des copropriétaires
- La présentation des comptes fournisseurs et assimilés
- Les comptes de classe 1
- Les comptes d'attente et comptes créditeurs et débiteurs divers
- Les comptes travaux

Organismes référencés : Afpolis, 47 rue Popincourt, 75011 Paris

Programmation : A la demande – Intra-entreprise ou mutualisée

Reprise de la comptabilité du syndic précédent

Fiche programme QualiSR - durée conseillée : 1 jour

Contenu :

- L'importance du bordereau de remise des pièces
- La reprise des comptes individuels
- La reprise des comptes bancaires
- L'explication et l'apurement nécessaire des comptes d'attente et des comptes de débiteurs et créditeurs divers
- La reprise des comptes de travaux et opérations exceptionnelles non approuvés et/ou non régularisés
- Reconstituer une comptabilité parcellaire
- Quelles actions envisageables contre l'ancien syndic ?

Organismes référencés : Afpolis, 47 rue Popincourt, 75011 Paris

Programmation : A la demande – Intra-entreprise ou mutualisée

Prévention et traitement optimisé des impayés

Fiche programme QualiSR - durée conseillée : 2 jours

Contenu :

- Le cadre juridique spécifique à la copropriété

- Le rôle du syndic dans la prévention
- Phase amiable : éviter le judiciaire et à défaut garantir les suites de la procédure
- Maîtriser l'action judiciaire
- La saisie immobilière
- Financer le recouvrement
- Réagir face aux situations particulières du débiteur
- Mener les actions de prévention

Organismes référencés : Afpols, 47 rue Popincourt, 75011 Paris

Guimet Avocats, 18 rue Berjon – Bât B03 – 69009 Lyon

Programmation : A la demande – Intra-entreprise ou mutualisée

Gérer les travaux d'entretien et d'amélioration pour éviter l'accélération de l'obsolescence et la dégradation de l'immeuble

Fiche programme QualiSR - durée conseillée : 1 jour

Contenu :

- L'immeuble : une valeur à maintenir par son adaptation continue à son marché
- La mission du syndic en matière de travaux
- D'une gestion discontinuée à une gestion programmée
- Articuler les financements collectifs et les financements individuels

Organismes référencés : Afpols, 47 rue Popincourt, 75011 Paris

Programmation : A la demande – Intra-entreprise ou mutualisée

Axe Traitement

Le redressement des copropriétés - les dispositifs, les acteurs, les financements

Fiche programme QualiSR - durée conseillée : 2 jours

Contenu :

- Les enjeux de l'intervention publique sur les copropriétés
- Qui fait quoi, et relations avec le gestionnaire
- Présentation des dispositifs publics existants à la main des pouvoirs publics
- Le redressement judiciaire
- La mise en place d'un partenariat et le rôle attendu du syndic dans ces dispositifs
- Les aides d'ingénierie et financières mobilisables et leurs modalités
- Les situations spécifiques : arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, habitat indigne, carence

Organismes référencés : Soliha Grand Paris, 29 rue Tronchet 75008 Paris – Offre Opérateur avec Urbanis et Citémétrie

Afpols, 47 rue Popincourt, 75011 Paris

Programmation : A la demande – Intra-entreprise ou mutualisée

GLOSSAIRE

AFUL : Association Foncière Urbaine Libre

AG : Assemblée Générale.

ARS : Agence Régionale de Santé

ASL : Association Syndicale Libre

BCT : Bureau Commun de Tarification

CCH : Code de la Construction et de l'Habitation

CLSPD : le Conseil Local et Conseil Intercommunal de Sécurité et de Prévention de la Délinquance

DMC : Diagnostic multicritères

EDD : L'État Descriptif de Division

ELAN : Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique

IGH : Immeuble de Grande Hauteur

La loi SRU : Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains

La Loi « 3DS » : Loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique

Le rapport Braye de 2012 : Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés

OPAH-Copropriété, OPAH-RU Opérations programmées d'amélioration de l'habitat.

PDS : Plan de sauvegarde

POPAC : Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés.

PPT : Plan Pluriannuel de Travaux

PSMV : le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

UDS : L'union des Syndicat des Copropriétaires

GLTD : les Groupes Locaux de Traitement de la Délinquance

VOC : Dispositif de Veille et Observation des Copropriétés.

LES PARTENAIRES DU GUIDE

Anah

Anil

ARC

BJA avocat

Citémetrie

CLCV

Foncia

Fnaim

Guimet Avocats

Lagraulet

Lamy

PUCA

Procivis-immobilier

QualiSR

Soliha

Unis

Union Sociale de l'Habitat (USH)

Urbanis

Remerciements

Cet ouvrage est le fruit d'un travail collectif et partenarial. Les auteurs tiennent à remercier tous ceux qui ont contribué à sa rédaction et sa relecture. Ce guide est exclusivement diffusé à des fins d'information du public. Il ne saurait en aucun cas constituer une quelconque interprétation de nature juridique de la part des auteurs et de l'éditeur.

Les acteurs du groupe de travail

Associations : Alain PAPADOPOULOS (QualiSR), David RODRIGUES (CLCV), Aurane SEROT (Anil), Romain BONNY (Anil), Emile HAGEGE (ARC), Cécile GUERIN-DELAUNAY (Fédération Soliha)

Experts juridiques : René BRESSON (RB Conseil), Pierre Edouard LAGRAULET (LDP Avocats), Charles BOHBOT (Cabinet BJA), Benoit FLEURY (Guimet Avocats)

Fédérations de syndic : Olivier SAFAR (UNIS), Laurence PINET (Fnaim), Chrystel GUEFFIER-PERTIN (USH)

Opérateurs : David PEREZ (Urbanis), Olivier MUGNERY (Citémétrie)

Institutionnels : Bruno GOMEZ (DHUP), Jonathan HUYNH (Anah), Bastien LAINE (Anah), Sébastien CATTE-WAGNER (Anah), Julien VAZIEUX (ville de Noisy-le-Sec)

Recherche : Eva Simon (PUCA)

Syndics : Jose DE JUAN MATEO (Procivis immobilier), Corina OSADCIUC (Foncia), Eric BARBARIT (LAMY), Juliette HORN (LAMY)

Les contributeurs à la relecture du guide

Associations : Louis DUMERLE (Anil), Gilles FREMONT (ANGC), Estelle BARON (fédération Soliha), Linda HACHEM (Fédération Soliha)

Institutionnels : Coralie MARCHAND (Anah), Marième KOUATE (Anah)

Syndics : Marjory LIMOGES (Foncia)

Tous droits réservés. La reproduction totale ou partielle des textes de ce guide est soumise à l'autorisation préalable de l'Agence nationale de l'habitat.

Nous suivre :

 anah.gouv.fr

in @ANAH