



**HAL**  
open science

## Retour pratique de la loi ALUR sur les copropriétés dégradées et étude de l'une de ses innovations

Bastien Jullian

► **To cite this version:**

Bastien Jullian. Retour pratique de la loi ALUR sur les copropriétés dégradées et étude de l'une de ses innovations. Sciences de l'environnement. 2017. dumas-01653137

**HAL Id: dumas-01653137**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01653137>**

Submitted on 1 Dec 2017

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

**CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET METIERS**  
**ÉCOLE SUPÉRIEURE DES GÉOMETRE ET TOPOGRAPHES**

---

**MEMOIRE**

**Présenté en vue d'obtenir**

**le DIPLOME NATIONAL DE MASTER**

**« Sciences, Technologies, Santé »**

**Mention « Identification, Aménagement et gestion du Foncier »**

**Par**

**Bastien JULLIAN**

---

**« Retour pratique de la loi ALUR sur les copropriétés dégradées et étude  
de l'une de ses innovations »**

**Soutenu le 12 juin 2017**

---

**JURY**

**PRESIDENT : Élisabeth BOTREL**

**MEMBRES : Nicolas Page, Maître de stage  
Laurence CATIN, Professeure référente  
Stéphanie LE MITH**

## Remerciements

Je voudrais remercier toutes les personnes m'ayant aidé et ayant contribué à la constitution de ce mémoire :

En premier je tiens à remercier Nicolas PAGE et Pierre MAÏORE géomètres-experts, pour m'avoir accueilli au sein du cabinet Air&Géo et pour m'avoir permis de réaliser ce travail de fin d'études.

Je remercie Nicolas PAGE pour m'avoir ouvert ses contacts professionnels ainsi que pour m'avoir partagé ses connaissances dans le domaine de la copropriété.

Je tiens à remercier particulièrement Stanislas DOIZY géomètre-expert stagiaire, pour sa bienveillance, ses précieux conseils, et tout le temps qu'il m'a accordé pour me transmettre ses connaissances.

Laurence CATIN juriste en droit de l'immobilier, ma professeure référente pour le suivi et les entretiens qu'elle m'a accordés pour l'avancement de ce mémoire.

Je remercie Laurent PITARD syndic au sein du cabinet LEFEUVRE à Nantes pour avoir répondu à mes nombreuses questions.

Je remercie Pierre BONNARD ingénieur géomètre au cabinet Air&Géo à Paris pour l'attention qu'il m'a témoignée et ses nombreuses expériences qu'il m'a partagées. Je remercie également Agathe MALOT master géomètre au cabinet Air&Géo à Nantes pour son implication.

Enfin, je remercie tous les membres du cabinet Air&Géo : Sébastien BENAITEAU technicien géomètre en alternance pour tous nos échanges ainsi que Guy-François PERRAUD, Emmanuelle PIVETAU et Marie-Françoise TEMPLIER.

## Liste des abréviations

Loi ALUR : loi pour l'Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

CA : Chiffre d'affaire

COP 21 : Conférence sur le climat de Paris

DEC : Diplôme d'Expertise Comptable

DESCF : Diplôme d'Etudes Supérieures Comptables et Financières

DUP : Déclaration d'Utilité Publique

EPCI : Établissement Public de Cohérence Intercommunale

FILICOM : Fichier Logements Communaux

HLM : Habitation à Loyer Modéré

PACS : Pacte Civil de Solidarité

Loi SRU 2000 : Loi sur la Solidarité et le Renouvellement Urbain

## Glossaire

### Syndic

La base légale du syndic est régie par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

Toute copropriété doit avoir obligatoirement un syndic pour l'administrer <sup>1</sup> à défaut de cela « *le syndic est désigné par le président du tribunal de grande instance saisi à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires* » <sup>2</sup> Le syndic est l'organe administratif de la copropriété, il est le mandataire du syndicat de copropriété et il perçoit une rémunération à ce titre. Il est nommé à la majorité absolue pour une durée de trois ans.

Les missions du syndic sont d'assurer l'application du règlement de copropriété ainsi que les décisions prises en assemblée générale. Il doit également veiller à la conservation de l'immeuble et son entretien. Enfin le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat.

Le syndic engage sa responsabilité contractuelle avec le syndicat ainsi que sa responsabilité délictuelle envers les tiers et les copropriétaires.

### Le syndicat des copropriétaires

La base légale du syndicat des copropriétaires est régie par les articles : 14 de la loi du 10 juillet 1965 et 14, 26 du décret 17 mars 1967.

« *La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile.* » <sup>3</sup>

Le syndicat désigne l'ensemble des copropriétaires, il est obligatoirement constitué, cela sans formalités, dès qu'il y a plus de deux lots dans la copropriété. Le syndicat « *établit, s'il y a lieu, et modifie le règlement de copropriété et il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.* » <sup>4</sup>

Dans ce syndicat l'expression des copropriétaires ainsi que la prise de décisions se fait à travers l'assemblée générale. L'ensemble du syndicat peut être représenté seulement par le syndic pour agir en son nom.

---

<sup>1</sup> Article 14 de la loi du 10 juillet 1965

<sup>2</sup> Article 17 de la loi du 10 juillet 1965

<sup>3</sup> Article 14 de la loi du 10 juillet 1965

<sup>4</sup> Article 14 de la loi du 10 juillet 1965

## Assemblée générale

La base légale de l'assemblée générale est régie aux articles : 17, 22 à 26 de la loi du 10 juillet 1965.

« *Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.* »<sup>5</sup>

L'assemblée générale est l'organe décisionnaire de la copropriété. En effet, elle permet aux copropriétaires, au minimum une fois par an, de s'exprimer et de voter les décisions et lignes directrices de la copropriété. Ses décisions sont dotées d'un grand poids par la loi, leur contestation est très restreinte.

Les différentes majorités lors des assemblées générales sont régies par les articles : 24, 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965 :

**La majorité simple :** Toutes les décisions sont prises à cette majorité sauf dérogation de la loi c'est une majorité de droit commun. *Exemple :* si sur 1000 tantièmes, 800 tantièmes sont présents ou représentés, alors la majorité simple est de 401 tantièmes.

**La majorité absolue :** Pour les décisions importantes influant la vie de la copropriété comme la désignation ou la révocation du syndic ou encore la suppression des vide-ordures. *Exemple :* sur 1000 tantièmes, la majorité absolue est de 501 tantièmes des présents et absents.

**La double majorité :** Pour les décisions graves mais pas indispensable à la vie de l'immeuble.

*Exemple :* sur 1000 tantièmes il y a 800 tantièmes présents ou représentés, la double majorité est de  $\frac{2}{3}$  tantièmes soit 534.

**L'unanimité :** Pour les décisions portant atteinte à la vie de la copropriété telle que la vente de parties communes, changement de destination de l'immeuble. *Exemple :* sur 1000 tantièmes, 1000 sont nécessaire pour l'acceptation.

---

<sup>5</sup>

Article 17 de la loi du 10 juillet 1965

## **Conseil syndical :**

La base légale du conseil syndical est régie par les articles : 21 de la loi du 10 juillet 1965 et 21, 22, 25, 26, 27 du décret 17 mars 1967.

*« Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. »*<sup>6</sup>

Le conseil syndical est un organe en principe obligatoire mais il doit faire l'objet d'un vote en assemblée générale avec la majorité absolue de tous les copropriétaires pour être institué.<sup>7</sup> Tout copropriétaire peut faire partie du conseil syndical.<sup>8</sup>

Le mandat des membres du conseil syndical ne peut excéder trois années renouvelables.<sup>9</sup> Les compétences du conseil syndical sont : le contrôle et l'assistance du syndic dans sa gestion de la copropriété.<sup>10</sup>

---

<sup>6</sup> Article 21 de la loi du 10 juillet 1965

<sup>7</sup> Article 25 de la loi du 10 juillet 1965

<sup>8</sup> Article 22 Loi 10 juillet 1965, article 24 décret 17 mars 1967

<sup>9</sup> Article 22 du décret 17 mars 1967

<sup>10</sup> Article 17-1-1 de la loi du 10 juillet 1965

**Mandat ad hoc** : Le mandat ad hoc est une procédure de règlement amiable des difficultés de la copropriété dont le but est de rétablir la situation avant qu'elle ne soit plus redressable.<sup>11</sup> Le mandataire est la personne mandatée pour réaliser cette procédure.

**Portage** : Opération qui consiste à délester la copropriété d'une partie des lots par la personne publique.

**Quote-part** : Chaque lot possède une partie privative et une quote-part de partie commune.<sup>12</sup> Ainsi la quote-part est la part que chacun doit payer.<sup>13</sup>

**Déclaration d'utilité publique** : Procédure administrative qui permet de réaliser une opération d'aménagement en expropriant des biens privés pour la cause d'utilité publique. La déclaration d'utilité publique (DUP) est obtenue à l'issue d'une enquête d'utilité publique.<sup>14</sup>

**Arrêté de cessibilité** : La déclaration d'utilité publique acceptée, l'autorité organisme une enquête parcellaire dans le but de déterminer précisément les biens à exproprier. Le préfet adopte par la suite un arrêté de cessibilité c'est-à-dire l'acte dans lequel est identifié et délimité le bien à exproprier. Il ne constitue pas un transfert de propriété.<sup>15</sup>

---

11 Mandat ad hoc [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr)

12 Article 1 de la loi du 10 juillet 1965

13 « Quote-part » Définition Larousse

14 Cours d'aménagement de Monsieur Nicolas CHAUVIN sur l'expropriation

15 Cours d'aménagement de Monsieur Nicolas CHAUVIN sur l'expropriation



## Table des matières

REMERCIEMENTS.....	2
LISTE DES ABREVIATIONS.....	3
GLOSSAIRE.....	4
INTRODUCTION.....	10
<b>PARTIE 1 : L'APPLICATION DE LA LOI ALUR SUR LA COPROPRIETE ET SES ACTEURS...</b>	<b>15</b>
<b>SECTION 1 : LES APPLICATIONS DE LA LOI ALUR.....</b>	<b>15</b>
I- LE SYNDIC APRES LA LOI ALUR.....	15
A. <i>La désignation du syndic</i> .....	15
B. <i>Le rôle du syndic</i> .....	16
a) La gestion du syndicat.....	16
b) Les finances du syndicat.....	17
C. <i>La fin du mandat</i> .....	18
II- LE CONSEIL SYNDICAL.....	19
A. <i>La composition et les missions du conseil syndical</i> .....	19
a) L'extension des interdictions.....	19
B. <i>L'extension des missions du conseil syndical</i> .....	19
a) La mise en concurrence des contrats de syndic :.....	19
b) La participation au traitement des syndicats en difficulté :.....	19
C. <i>L'extension des prérogatives du président du conseil syndical</i> .....	21
a) Le droit de représenter les membres d'un syndicat secondaire à l'assemblée générale du syndicat principal.....	21
III- ASSEMBLEE GENERALE.....	23
A. <i>La convocation à l'assemblée générale</i> .....	23
a) L'initiative de la convocation.....	23
b) Le délai de la convocation.....	24
c) Le contenu de la convocation.....	25
d) La notification de la convocation.....	26
B. <i>La tenue de l'assemblée générale</i> .....	27
a) Les majorités.....	27
b) La saisie immobilière.....	29
c) La délégation du droit de vote.....	30
<b>SECTION 2 : LES INSTRUMENTS DE CONTROLE DE LA LOI.....</b>	<b>31</b>
I- L'IMMATRICULATION DES SYNDICATS DE COPROPRIETAIRES.....	31
A. <i>Les objectifs souhaités et affichés</i> .....	31
B. <i>Les conséquences craintes</i> .....	32
C. <i>Les modalités de l'immatriculation des syndicats</i> .....	32
D. <i>Les conséquences du défaut d'immatriculation</i> .....	33
II- LE DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL.....	34
E. <i>L'élaboration du diagnostic technique global</i> :.....	34
F. <i>Le contenu du diagnostic technique global</i> .....	34
G. <i>La mise en œuvre du diagnostic technique global</i> .....	35
A. <i>Le mandat ad hoc</i> .....	36
a) Les conditions de l'enclenchement.....	36

b)	Qui peut être désigné mandataire ad hoc .....	36
c)	Le rôle du syndic dans la procédure d’alerte et la mission du mandataire ad hoc :.....	37
A.	<i>Le rôle du syndic</i> .....	37
d)	La mission du mandataire ad hoc :.....	38
B.	<i>La création d’une procédure collective au bénéfice des copropriétés dégradées</i> .....	39
a)	Le traitement du passif du syndicat.....	39
b)	Les nouvelles mesures en matière de scission et cession.....	40
C.	<i>Une intervention accrue des pouvoirs publics dans le traitement des copropriétés dégradées ...</i>	41
PARTIE 2 : L’EXPROPRIATION PARTIELLES DES PARTIES COMMUNES .....		42
I-	LE DEMEMBREMENT DU LOT .....	43
A.	<i>L’inéquation des outils existants au traitement des copropriétés très dégradées : le portage</i> .....	43
B.	<i>Les alternatives de la loi ALUR au portage : démembrement de la copropriété</i> .....	44
a)	Le démembrement temporaire de la propriété du lot : .....	44
b)	L’administration judiciaire renforcée :.....	44
c)	L’expropriation des parties communes.....	44
C.	<i>Les avantages de l’expropriation des parties communes</i> .....	45
II-	LE DISPOSITIF D’EXPROPRIATION DES PARTIES COMMUNES .....	45
A.	<i>La procédure de carence</i> .....	45
B.	<i>L’expropriation</i> .....	47
a)	Procédure.....	47
b)	Contre qui l’expropriation doit-elle être poursuivie ? .....	47
C.	<i>L’exproprié</i> .....	48
III-	LE NOUVEAU STATUT DE PROCEDURE DE CARENCE .....	49
A.	<i>La disparition du lot de copropriété et le nouvel état descriptif de division</i> .....	49
a)	La nécessité de la disparition du lot de la copropriété .....	49
b)	La mise à jour de l’état descriptif de division .....	49
c)	La nature des nouveaux biens privatifs.....	50
B.	<i>La constitutionnalité de la procédure</i> .....	50
IV-	LA MISE EN PLACE D’UNE NOUVELLE FORME D’ADMINISTRATION .....	51
A.	<i>Le transfert de la gestion des « biens d’intérêt collectif »</i> .....	51
B.	<i>Un système conçu comme une alternative de la copropriété</i> .....	51
a)	La servitude des biens d’intérêt collectif .....	52
b)	Le règlement d’usage.....	52
c)	La redevance.....	52
C.	<i>La dissolution du syndicat des copropriétaires</i> .....	53
D.	<i>La sorti éventuelle du dispositif</i> .....	54
CONCLUSION .....		55
BIBLIOGRAPHIE .....		57
TABLE DES ANNEXES .....		59
LISTE DES FIGURES .....		73

## Introduction

Le rapport de Dominique Braye, alors président de l'agence nationale et de l'habitat, l'ANAH, en 2012, résume : *« la situation actuelle des copropriétés fait ressortir le sentiment assez général d'une montée en puissance des difficultés qui semblent à bien des égards très largement devant nous. Dans ce contexte, la mise en place d'une intervention publique préventive apparaît indispensable. Elle implique d'agir sur le cadre de fonctionnement et la gouvernance même de la copropriété pour prévenir les risques de dysfonctionnement. »*<sup>16</sup>

Ce rapport de Dominique Braye est initié par le secrétaire d'état chargé du logement le 6 juin 2011. Le rapport avait pour objectif de proposer des améliorations des interventions publiques ou judiciaires à l'égard des copropriétés fragiles ou en difficulté.

C'est à partir de ce rapport de Dominique Braye que va être élaboré le volet concernant la copropriété de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « ALUR ».

Cette loi a été annoncée comme le plus grand virage en matière d'urbanisme depuis la loi solidarité et renouvellement urbain « SRU » parut en 2000 et selon Hugues Périnet-Marquet professeur de droit à l'université Panthéon-Assas : *« la loi ALUR est certainement la réforme la plus importante depuis la loi du 10 juillet 1965 »*<sup>17</sup> ; cette loi du 10 juillet 1965 étant l'origine de la copropriété dans le droit moderne Français.

En effet la loi ALUR comporte quatre grandes parties dont une relative à la copropriété : « Lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées ». Ce titre s'articule en trois parties qui visent à repérer et prévenir de l'endettement, redresser efficacement les copropriétés dégradées et enfin renforcer les outils de la lutte contre l'habitat indigne.

Afin de mieux comprendre les enjeux de la loi un état des lieux de la copropriété en France et nécessaire :

En premier lieu la copropriété est définie à l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965 : *« La copropriété est l'organisation d'un immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes »*<sup>18</sup>

---

<sup>16</sup> BRAYE- Annexes de Rapport de l'Agence nationale de l'habitat - Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés - 2012

<sup>17</sup> Entretien avec Hugues Périnet-Marquet revue informations rapides sur la copropriété n° 597 p 6

<sup>18</sup> Article 1 de la loi du 10 juillet 1965

En 2011 la copropriété représentait 27,5 % du parc immobilier français soit 9,27 millions de logements répartis sur 689 874 copropriétés selon *Filicom*<sup>19</sup> (Fichier Logements Communaux). La copropriété concerne entre 20 et 25 % de la population nationale selon les études. Les copropriétés sont principalement concentrées sur les régions de l’Ile de France, de Rhône-Alpes et de Provence Alpes Côte d’Azur avec 52 %. *Filicom 2007*<sup>20</sup>

Il n’est pas encore possible de connaître précisément le nombre exact de copropriétés fragiles ou en difficulté. Cependant le rapport de Dominique de Braye estime à près de 103 700 copropriétés fragiles soit près de 1,2 millions de logements concernés.

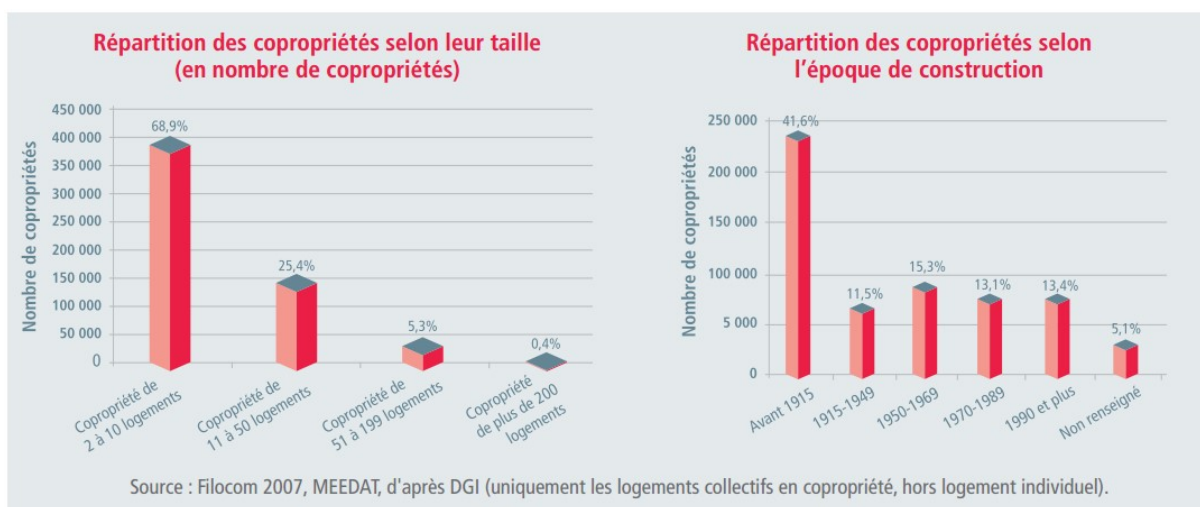
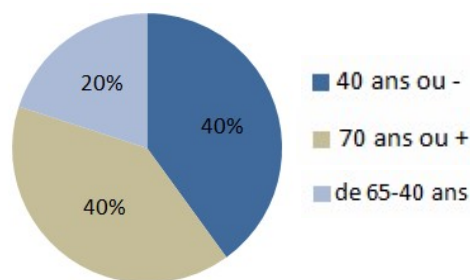


Figure 1 La répartition des copropriétés selon Filicom en 2007

Les risques pesant sur le parc des copropriétés sont le vieillissement et le besoin de rénovation :

- 42% des copropriétés ont été construites avant 1945 et 20 % entre 1949 et 1974 selon *Filicom 2007*
- L’agence nationale de l’habitat (ANAH) a évalué que dans les 10 ans à venir il y aura un besoin de réinvestissement de 40 à 70 milliards d’euros pour rénover seulement les parties communes construites après 1945.

### Vieillesse des copropriétés



Le parc des copropriétés accueille de nombreux ménages aux ressources dites fragiles, le vieillissement et le besoin de rénovation sont des risques que la loi ALUR veut amenuiser en développant la prévention de l’endettement.

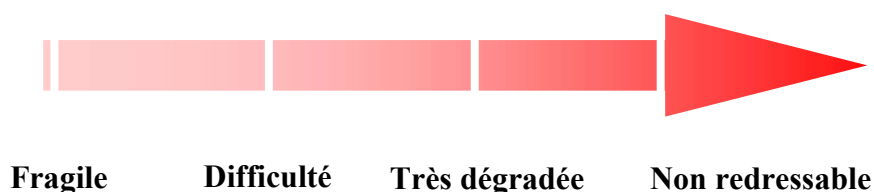
<sup>19</sup> Copropriétés dégradées prévention et traitement LOI ALUR, Ministère de l’égalité des territoires et du logement

<sup>20</sup> Dominique Braye -Rapport de l'Agence nationale de l'habitat - Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés - 2012 – p.39

Mais finalement qu'est-ce qu'une copropriété « dégradée » ?

La notion de copropriété dégradée ne figure pas dans la loi du 10 juillet 1965, loi qui légifère la copropriété en France. Le terme de copropriété dégradée est apparu dans les années 1980-1990. Une copropriété « dégradée » ou en « difficulté », est une copropriété ou le syndicat des copropriétaires a un équilibre financier compromis à cause des charges impayées par les copropriétaires. Une copropriété est également dégradée lorsque ce même syndicat n'est plus dans la capacité d'assurer la préservation de son immeuble, faute de réaliser des travaux.

Il existe plusieurs niveaux de dégradations dans une copropriété :



Ces différents niveaux de dégradations ont chacun leurs « caractéristiques » :

Les copropriétés fragiles, aussi appelées copropriétés en pré-difficulté, sont les copropriétés où il y a une dégradation naissante. Les signes de cette dégradation sont l'apparition d'impayés, de travaux d'entretien ordinaires <sup>21</sup> non réalisés mais aussi une faible participation des copropriétaires à la vie de la copropriété. La mise en place d'un mandataire ad-hoc est possible.

Une copropriété est en difficulté dégradée lorsque son « *équilibre financier est gravement compromis en raison du montant des charges impayées ou lorsque le (même) syndicat ne peut plus pourvoir à la conservation de l'immeuble, car il n'a pu procéder à certains travaux* » <sup>22</sup>

La loi du 10 juillet 1965 prévoit la nomination d'un mandataire ad-hoc.

Une copropriété très dégradée est lorsqu'il y a des « *menaces pour la sécurité des biens et des personnes et des troubles à la salubrité et à l'ordre public* ». Selon Claude DILAIN, « *l'état du syndicat de la copropriété menace la propriété de chacun des copropriétaires par l'effondrement de la valeur de leur patrimoine ou par la baisse de leur droit de jouissance comme par exemple avec la mise à l'arrêt des ascenseurs.* » <sup>23</sup>

<sup>21</sup> BRAYE- Annexes de Rapport de l'Agence nationale de l'habitat - Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés - 2012, p.34

<sup>22</sup> Claude DILAIN, Sénateur de la Seine Saint Denis - Rapport sur les copropriétés dégradées remis à Cécile DUFLLOT, ministre de l'égalité des territoires et du logement.- Avril 2013, p.6

<sup>23</sup> Claude DILAIN, Sénateur de la Seine Saint Denis - Rapport sur les copropriétés dégradées remis à Cécile DUFLLOT, ministre de l'égalité des territoires et du logement.- Avril 2013, p.11

Enfin les copropriétés non redressables, sont celles qui ont atteint un stade où la gravité est telle que les moyens incitatifs ne sont plus suffisants. Il y a alors un besoin de portage c'est-à-dire d'acquisition de lots par des bailleurs sociaux, voire même de démolition.

Mais quel est l'engrenage qui pousse la copropriété vers sa dégradation allant même jusqu'à sa faillite ?

Une copropriété entre en difficulté lorsqu'elle est prise dans le mécanisme du cercle vicieux suivant :

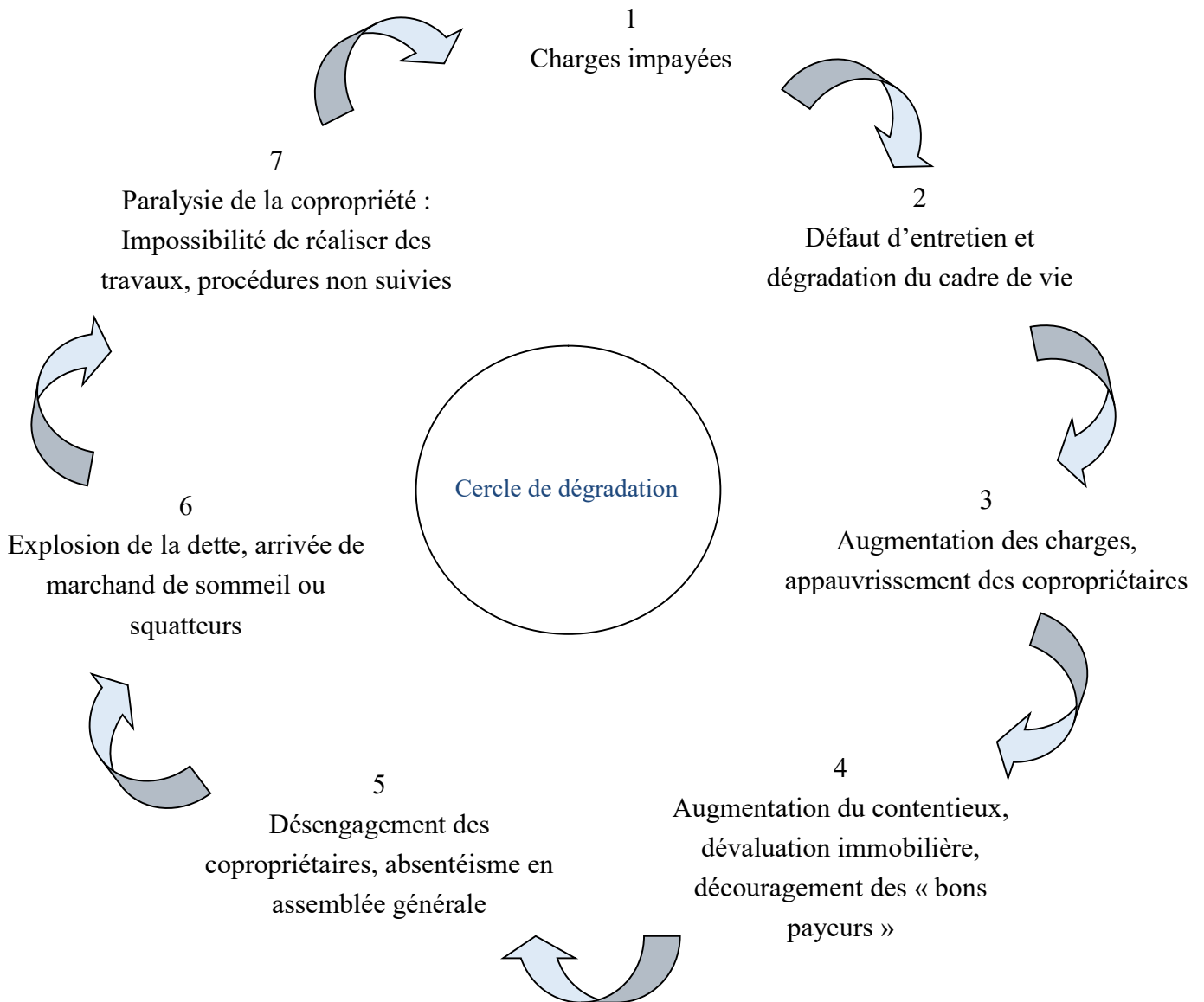


Figure 2 Cercle de dégradation

Avec désormais trois années de recul sur cette loi on peut se demander quel a été l'impact réel dans la pratique sur les membres principaux de la copropriété à savoir le syndic, l'assemblée générale et le conseil syndical. Ainsi comment ont évolué ses pratiques pour prévenir de l'endettement.

La loi ALUR a également mis en place des instruments de préventions et de traitements des copropriétés en difficulté. Quel sont-ils et quels sont leurs apports et leurs finalités dans les faits ?

Parmi les innovations de la loi ALUR il y en a une qui se distingue par son originalité. C'est une procédure expérimentale pour une période de 10 ans qui apparait à l'article L615-10 dans le code de la construction et de l'habitation : l'expropriation partielle des parties communes. Avant l'expropriation totale dans les cas de dégradation les plus durs, cette nouvelle procédure vient poser un dernier recours avant l'expropriation totale et la disparition de la copropriété.

C'est dans ce contexte de la loi ALUR et des copropriétés dégradées que se pose la problématique suivante : **Dans la pratique, comment la loi ALUR a fait évoluer le droit pour prévenir et traiter la dégradation des copropriétés et leurs faillites ?**

Pour cela nous verrons dans une première partie **quels sont les apports pratiques de la loi ALUR sur la copropriété et ses acteurs (I)**. Nous observerons les apports pratiques de la loi sur le syndic, le conseil syndical et enfin l'assemblée générale. Nous observerons également les instruments de contrôle et de préventions mis en place et enfin la prévention et le traitement des copropriétés dégradées. Puis dans une seconde partie nous analyserons quelle est ce nouvel outil de la loi ALUR : **l'expropriation partielle des parties communes (II)**.

# PARTIE 1 : L'APPLICATION DE LA LOI ALUR SUR LA COPROPRIETE ET SES ACTEURS

## SECTION 1 : Les applications de la loi ALUR

### I- Le syndic après la loi ALUR

Le titre II chapitre 1 de la loi du 24 mars 2014 s'intitule « améliorer la gouvernance et gestion de la copropriété pour prévenir son endettement » ; la loi modifie les articles 17 à 17-2 et 18 à 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 du chapitre II : « l'administration de la copropriété ». Bien que le syndic reste le représentant de la personne morale de la copropriété, il n'est plus le « chef d'orchestre » du syndicat qu'il administre. Il partage certaines obligations avec le conseil syndical et même certaines autorités administratives.

#### A. La désignation du syndic

La loi du 10 juillet 1965 accordait à toutes les personnes ayant la capacité juridique d'occuper la fonction de syndic jusqu'à la loi du 2 janvier 1970 qui a instauré que les professions immobilières ayant des droits réels divis ou indivis sur les biens détiennent une carte professionnelle. La loi du 24 mars 2014 exige que le syndic bénévole ou coopératif soit copropriétaire d'un lot dans le syndicat. Cette mesure exclut donc les usufruitiers, le gérant d'une société copropriétaire ou encore le conjoint séparé de bien. Néanmoins la modification n'exclut pas le conjoint commun en biens et l'indivisaire.

La loi du 24 mars 2014 ne modifie pas les majorités de l'élection du syndic mais elle organise une **mise en concurrence des candidats**. En effet le conseil syndical est chargé de préparer une mise en concurrence de plusieurs syndics. Les projets de contrat des syndics proposés doivent préciser les montants des frais au compte bancaire séparé de la copropriété. Mais si le marché local des syndics ne permet pas de procéder à une mise en concurrence alors le conseil syndical peut proposer de ne pas l'effectuer. S'il n'y a pas de conseil syndical se sera aux copropriétaires de prendre des initiatives.<sup>24</sup>

La loi du 24 mars 2014 modifie l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965 où, en l'absence de nomination de syndic en assemblée générale convoquée dans ce but, c'est le président du tribunal de grande instance, saisi à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires qui va désigner le syndic. L'article nouveau précise que désormais la saisie du président du

---

24

Article 17 alinéa 1 nouveau de la loi du 10 juillet 1965



tribunal de grande instance peut provenir du maire de la commune ou même du président d'une EPCI<sup>25</sup> compétente de secteur où se situe l'immeuble et en matière d'habitat.<sup>26</sup>

### **On peut parler d'une certaine méfiance à l'égard des syndic par les autorités publiques pourquoi un renforcement des pouvoirs du conseil syndical au détriment des syndic ?**

Laurent PITARD syndic associé au cabinet LEFEUVRE à Nantes (CA 2015 10,5 millions d'euros) : « Nous avons un gouvernement sur ce ministère qui était pro-consommateur. La mise en concurrence obligatoire est une conséquence des abus, cependant la réaction est un peu extrême. **Selon moi la mise en concurrence obligatoire est dangereuse. Dangereuse car la plupart de nos clients ne vont pas vouloir le faire. Cette responsabilité repose sur le conseil syndical donc si le conseil ne le fait pas et qu'un copropriétaire saisit le juge mon mandat ne sera-t-il pas valide ? Il n'y a pas de jurisprudence là-dessus mais la question mérite d'être posée. Car tous nos mandats seraient dans une fragilité juridique absolue. Cette mesure ne pèse que sur les syndic professionnels. Pourquoi y aurait-il deux écoles, les enjeux sont les mêmes peut-être même pires. Cela jette une suspicion sur la profession et nous n'avons pas besoin de cela.**

**Remarque :** La loi ALUR met en place la mise en concurrence des syndic de manière à éviter peut-être « des abus antérieurs ». Cette responsabilité incombe au conseil syndical mais il est vrai que si cette mise en concurrence n'est pas effectuée le mandat du syndic se trouverait peut-être dans une situation litigieuse vis-à-vis de copropriétaires mécontents ou procéduriers. La loi ALUR ouvre certainement là une porte à des contentieux au lieu de sécuriser le mandat du nouveau syndic comme cela devait être prévu.

## **B. Le rôle du syndic**

### **a) La gestion du syndicat**

La loi du 24 mars 2014 instaure que le syndic doit soumettre un vote en assemblée générale à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, l'adoption d'un contrat d'assurance contre les risques où la responsabilité civile du syndicat est engagée. En cas de refus du syndicat, le syndic peut tout de même souscrire le contrat en application de l'article L.112-1 du code des assurances.

La loi prévoit également de soumettre au vote de l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 la décision de confier les archives du syndicat à une entreprise spécialisée ceci

<sup>25</sup> EPCI Établissement public de coopération intercommunale

<sup>26</sup> Article 17 alinéa 3 nouveau de la loi du 10 juillet 1965

aux frais du syndicat. **Les archives du syndicat étant un sujet régulier en cour de cassation.**

La loi du 24 mars 2014 rappelle une notion déjà présente aux articles 15 et 16 de la loi du 10 juillet 1965 : le syndic est chargé de représenter le syndicat dans tous les actes civils et judiciaires, cela inclus la publication de l'état descriptif de division ou de modificatifs. **Cette disposition a pour but de mettre fin à la pratique des notaires de demander un vote en assemblée pour habilitier le syndic à signer les documents.**

Enfin le carnet d'entretien institué par la loi du 13 décembre 2000 à destination des candidats à l'acquisition d'un lot de la copropriété et mis à disposition de tous les copropriétaires.

**Remarque** : *On voit là une amélioration nette de la gestion du syndicat faite par la loi.*

#### b) Les finances du syndicat

L'article 18-II modifié, précise que c'est au syndic de faire la gestion comptable et financière du syndicat des copropriétaires et qu'il doit établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical. L'article 18-II nouveau interdit également au syndic de procéder à une avance de fonds au syndicat des copropriétaires, seul le syndic provisoire en a la faculté.

La loi du 24 mars 2014 traite l'ouverture des comptes séparés, à présent **le syndic est dans l'obligation d'ouvrir un compte séparé** au nom du syndicat ou sont versées sans délais toutes les sommes pour le syndicat, sous peine de nullité du mandat.

Bien sûr le syndic doit mettre la question à l'ordre du jour et communiquer les conditions financières proposées par la banque. Cependant dans les copropriétés de moins de quinze lots il peut être voté à la majorité de l'article 25 de ne pas ouvrir de compte séparé.

La rémunération du syndic est aussi abordée à l'article nouveau 18-1-A qui dispose que : « La rémunération des syndics est déterminée de manière forfaitaire. Toutefois, une rémunération spécifique complémentaire peut être perçue à l'occasion de prestations particulières, définies par décret en Conseil d'Etat. »<sup>27</sup>

**Remarque** : *L'obligation de l'ouverture d'un compte séparé est une mesure attendue et qui bien entendu améliore la gestion des finances. Néanmoins 3 ans après la publication des rémunérations spécifiques des syndics, le décret n'est toujours pas paru ! Cela laisse bien sur une impression d'inachevé.*

---

<sup>27</sup>

Article nouveau 18-1-A de la loi du 10 juillet 1965

### C. La fin du mandat

Tout mandataire peut renoncer à son mandat en notifiant sa décision cependant afin d'éviter une rupture brutale, l'article nouveau 18 V de la loi du 10 juillet 1965 demande au syndic sortant de donner un préavis de 3 mois avant de renoncer à son mandat <sup>28</sup>. La loi du 24 mars 2014 ne prévoit pas de dispositions sur la révocation mais l'article 18 V prévoit tout de même l'élection d'un nouveau syndic alors que le mandat de son prédécesseur n'est pas terminé. De cette manière la désignation du nouveau syndic est valable dès la révocation du syndic encore en exercice par le vote en assemblée générale, sauf clauses contraires.

Le nouvel article 18 V régit également le cas d'empêchement du syndic pour « quelque cause que ce soit », **le président du conseil syndical a la possibilité et non l'obligation de convoquer une assemblée générale dans le but d'élire un nouveau syndic.**<sup>29</sup> La carence de syndic est traitée de la même manière qu'une absence de nomination comme vu plus haut.

L'article 56 de la loi du 24 mars 2014 modifie l'article 17-1-1 dans le cadre de syndicat coopératif, en prévoyant une solution en cas d'empêchement du syndic « mettant en péril la conservation de l'immeuble, la santé ou la sécurité des occupants ».<sup>30</sup>

Tout copropriétaire reçoit alors la capacité de convoquer une assemblée *générale extraordinaire* (L'assemblée générale extraordinaire est une expression qui entre désormais dans le vocabulaire du syndicat, elle n'est extraordinaire que par l'auteur de sa convocation), afin de désigner un nouveau syndic ou bien prendre les mesures nécessaires pour sauvegarder l'immeuble et la santé et la sécurité des copropriétaires.<sup>31</sup>

***Remarque :*** De manière à éviter qu'une copropriété soit sans administrateur et gestionnaire à cause d'un empêchement du syndic « pour quelque cause que ce soit » la loi ALUR permet qu'elle puisse élire un nouveau syndic.

*Cette mesure est très importante car si le représentant de la copropriété lui-même n'assume pas ses responsabilités comment ne pas empêcher l'absentéisme une assemblée générale, le désengagement des copropriétaires puis l'augmentation des contentieux etc. Ces symptômes sont des facteurs de la dégradation ainsi la loi ALUR prend là une bonne mesure.*

---

<sup>28</sup> Article 18 V nouveau de la loi du 10 juillet 1965

<sup>29</sup> Article 18-1-AA nouveau de la loi du 10 juillet 1965

<sup>30</sup> Article 17-1-1 nouveau de la loi du 10 juillet 1965

<sup>31</sup> Article 17-1-2 nouveau de la loi du 10 juillet 1965

## II- Le conseil syndical

### A. La composition et les missions du conseil syndical

#### a) L'extension des interdictions

Avant la loi du 24 mars 2014 la législation ne permettait pas aux personnes proches du syndic de participer au conseil syndical pour la légitime cause du conflit d'intérêt. En effet le rôle du conseil syndical étant bien de surveiller la manière dont le syndic exerce sa mission. Cette interdiction s'étendait au conjoint, partenaire lié au syndic par un pacte civil de solidarité (PACS) ou encore ses descendants ou ascendants.

La loi du 24 mars 2014 a étendu les incompatibilités pour faire partie du conseil syndical, désormais « ses parents en ligne collatérale, ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical ». <sup>32</sup> Cette modification ne concerne pas les syndicats coopératifs.

### B. L'extension des missions du conseil syndical

D'une manière générale on peut dire que la participation du conseil syndical est encouragée avec l'extension de ses missions.

#### a) La mise en concurrence des contrats de syndic :

La loi du 10 juillet 1965 dispose à l'article 21 alinéa 2 que « l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. »

Comme dit précédemment la loi du 24 mars 2014 vient préciser que le conseil syndical peut alors procéder à une mise en concurrence de plusieurs contrats de syndic suivant plusieurs paliers de frais. Les copropriétaires peuvent ainsi demander au syndic en place de mettre à l'ordre du jour en assemblée générale l'examen de ces projets de contrats. <sup>33</sup>

#### b) La participation au traitement des syndicats en difficulté :

Lors d'une administration provisoire de copropriété en difficulté ou d'une procédure d'alerte pour une copropriété en pré-difficulté ; le juge peut décider de conserver le conseil syndical durant la procédure, suivant les cas. Le conseil syndical assiste alors l'administrateur provisoire ou le mandataire ad hoc dans sa mission, dans la pratique il

---

<sup>32</sup> Article 21 alinéa 10 nouveau de la loi du 10 juillet 1965

<sup>33</sup> Article 21 alinéa 3 nouveau de la loi du 10 juillet 1965

l'aide à mieux faire passer « certains messages » et joue un rôle de médiation auprès des copropriétaires. La présence du conseil syndical permet aussi de fournir des informations complémentaires à l'administrateur provisoire ou au mandataire ad hoc.

Ainsi la loi du 24 mars 2014 crée de nouvelles **mesures pour permettre au conseil syndical de s'exprimer pendant l'administration** de la copropriété ou de la procédure d'alerte.

Après audition du conseil syndical et sur décision motivée, le juge peut désigner le mandataire ad hoc comme administrateur provisoire.<sup>34</sup> L'administrateur provisoire doit notifier son plan d'apurement des dettes définitif au conseil syndical,<sup>35</sup> et après sa validation par le juge, l'ordonnance d'homologation est notifiée au conseil syndical avec le plan d'apurement définitif.<sup>36</sup>

Enfin si des « actifs cessibles » sont détenus par les syndicats de copropriétaires, comme des parcelles non bâties ou des locaux inoccupés, et que ces derniers sont de nature à diminuer les créances du syndicat alors l'administrateur provisoire peut demander la cession de ces actifs, ceci sans vote en assemblée générale. Cela impliquera la modification de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété. Pour cette demande, un rapport d'évaluation des biens cessibles doit être effectué par l'administrateur provisoire et doit y figurer l'avis du conseil syndical.<sup>37</sup>

**La gestion de copropriétés dégradées a été modifiée par la loi du 24 mars 2014, est ce que l'on ne cherche pas à inciter les copropriétaires à devenir des conseillers syndicaux actifs en fin de compte ? Dans la pratique les comportements ont-ils évolué ?**

Laurent PITARD syndic associé au cabinet LEFEUVRE à Nantes (CA 2015 10,5 millions d'euros) : *« Je pense que ce n'est pas l'intérêt de l'Etat de laisser s'endetter un immeuble et une copropriété en faillite, et que tout ce qui est entrepris par la loi ALUR à ce niveau là est bien. Le gouvernement fait des cadeaux aux jeunes propriétaires à travers des prêts à taux zéro ou la suppression de la TVA. Puis 10 an plus tard les copropriétaires sont endettés jusqu'au cou et se rendent compte qu'ils n'ont pas la capacité d'être propriétaire avec les charges que cela implique. »*

---

<sup>34</sup> Article 29-1-III alinéa 3 nouveau de la loi du 10 juillet 1965

<sup>35</sup> Article 29-5-II alinéa 3 nouveau de la loi du 10 juillet 1965

<sup>36</sup> Article 29-5-II alinéa 4 nouveau de la loi du 10 juillet 1965

<sup>37</sup> Article 29-6 nouveau de la loi du 10 juillet 1965

**Remarque** : La remarque du syndic Laurent PITARD me paraît importante. Il met l'accent sur le fait que l'une des causes de l'insolvabilité de certains copropriétaires et indirectement de la dégradation de copropriétés vient du fait que les avantages accordés pour l'accès à la propriété en France, je cite « les prêts à taux zéro ou la suppression de la TVA » ont un effet pervers pour les jeunes propriétaires qui s'endettent jusqu'à leur limite pour accéder à la propriété mais se retrouvent démunis des années plus tard lorsque de gros travaux d'entretien ou de rénovation se présentent.

Cela doit être une cause importante parmi les premiers paliers dans le cercle de dégradation vus en introduction : « **les charges impayées et défaut d'entretien et dégradation du cadre de vie** »<sup>38</sup>

### **C. L'extension des prérogatives du président du conseil syndical**

#### **a) Le droit de représenter les membres d'un syndicat secondaire à l'assemblée générale du syndicat principal**

Qu'est-ce qu'un syndicat secondaire ? La création d'un syndicat secondaire est possible lorsqu'il y a plusieurs bâtiments dans la copropriété. L'intérêt d'un syndicat secondaire est de diminuer les difficultés de fonctionnement liées au nombre important de copropriétaires. Dans ce système les bâtiments sont gérés par des syndicats secondaires et le syndicat principal gère l'intérêt commun de l'ensemble.

L'article 22-II, alinéa 1<sup>er</sup>, nouveau de la loi du 10 juillet 1965, permet à l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 de la loi, de mandater le président du conseil syndical secondaire pour une durée d'un an à représenter les copropriétaires durant l'assemblée générale du syndicat principal. Ainsi le même mandat confié au président du conseil lui permet de transmettre les délégations de vote des copropriétaires qu'il représente en assemblée générale du syndicat principal. Cela est permis pour les décisions inscrites à l'ordre du jour et soumis à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965

Il s'agit là de l'une des principales innovations de la loi du 24 mars 2014 au sujet du conseil syndical, **l'objectif étant de simplifier les procédures et trouver des alternatives à l'absentéisme durant les assemblées générales.**

Dans les faits à la fin de ce mandat de délégation, une assemblée générale au conseil syndical secondaire doit être tenue pour renouveler ce mandat. Néanmoins il serait fréquent que l'ordre du jour du syndicat principal ne soit pas encore établi lors de cette assemblée, ainsi, les copropriétaires sont amenés à confier un pouvoir de délégation au président du conseil syndical sur des sujets dont ils sont peu, voire pas du tout informés.

---

<sup>38</sup>

Voir figure 2 « Cercle de dégradation » p13

Pour ce qui concerne les décisions à l'ordre du jour lors de l'assemblée du syndicat principal dont les votes nécessitent les majorités des articles 25 ou 26 (les décisions importantes comme les décisions graves mais pas indispensable influant la vie de la copropriété) la loi a prévu que sans délibération en assemblée du syndicat secondaire, le président du conseil syndical ne pourrait pas voter.<sup>39</sup> Ceci dans le but d'éviter une éventuelle souveraineté du président du conseil syndical dans les décisions suivant son renouvellement de mandat.

### **Le droit de vote du président du conseil syndical n'est-il pas remis en cause ?**

Laurent PITARD syndic associé au cabinet LEFEUVRE à Nantes (CA 2015 10,5 millions d'euros) : « *Oui, le droit de vote peut être remis en cause. Dans les cas de carence le conseil syndical a la capacité de convoquer l'assemblée générale mais il n'a pas la faculté de prendre des décisions.*

***Remarque :*** La loi du 24 mars 2014 a donné une capacité d'intervention plus importante au conseil syndical notamment dans la phase préparatoire de désignation du syndic à travers la mise en concurrence des contrats. Le président du conseil syndical a désormais le droit de convoquer une assemblée générale en « cas d'empêchement du syndic » ce qui est une expression assez large. Le président du conseil syndical peut également représenter les copropriétaires membres d'un syndicat secondaires.

Tout ceci dans le but de palier le « **désengagement des copropriétaires, qui se manifeste par un absentéisme en assemblée générale** »<sup>40</sup> dans le cercle de dégradation que nous avons vu en introduction.

---

<sup>39</sup> Article 22-II alinéa 2 nouveau de la loi du 10 juillet 1965

<sup>40</sup> Voir figure 2 « Cercle de dégradation » p13

### III- Assemblée générale

#### A. La convocation à l'assemblée générale

##### a) L'initiative de la convocation

Tout d'abord, qui peut convoquer une assemblée générale ? L'initiative de la convocation revient seulement au syndic de la copropriété. Cependant la demande de la convocation peut être faite par des copropriétaires représentant au minimum un quart des voix de tous les copropriétaires.

Dans les cas de carence du syndic (dans les petites copropriétés ou parfois personne ne veut être syndic, ou encore dans les copropriétés qui s'ignorent), ou même en cas d'empêchement du syndic (en raison d'évènements ou de circonstances extérieures à sa volonté : maladie, accident ou pour quelque cause que ce soit), la seule solution pour convoquer une assemblée générale était d'assigner en référé auprès du président du tribunal de grande instance dans le but d'obtenir la désignation judiciaire d'un administrateur provisoire : un mandataire judiciaire ou bien un copropriétaire. Bien que cette solution fût efficace elle nécessitait néanmoins de lourdes démarches : mise en demeure, assignation et tout cela a un coût.

Ainsi la loi du 24 mars 2014 permet au **président du conseil syndical uniquement en cas d'empêchement du syndic de convoquer une assemblée générale pour désigner un nouveau syndic** ; ceci afin d'éviter l'assignation en référé.<sup>41</sup>

Enfin à titre dérogatoire lorsque le syndicat des copropriétaires comporte moins de 10 lots, que le budget prévisionnel moyen sur trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 euros, et que l'assemblée générale a décidé d'adopter la forme coopérative<sup>42</sup> (On appelle syndicat coopératif, un syndicat composé et géré par les copropriétaires de l'immeuble uniquement, s'affranchissant des services d'un syndic professionnel.) alors chaque copropriétaire peut prendre, en cas d'empêchement du syndic, l'initiative de convoquer une assemblée générale dite extraordinaire pour désigner un nouveau syndic.

---

<sup>41</sup> Article 18-V nouveau de la loi du 10 juillet 1965

<sup>42</sup> Article 17 alinéa 1 nouveau de la loi du 10 juillet 1965



**Connaissez-vous la possibilité au conseil syndical dans les cas d'absence ou d'empêchement du syndic de convoquer une assemblée générale dans le but de désigner un nouveau syndic ?**

Laurent PITARD syndic associé au cabinet LEFEUVRE à Nantes (CA 2015 10,5 millions d'euros) : *« Oui, la désignation d'un nouveau syndic par une assemblée générale est connue. Elle peut être efficace lorsqu'un syndic ne prend pas ses responsabilités. Non, je ne trouve pas la répartition des pouvoirs forcément logique car c'est parfois aussi donner beaucoup de pouvoir à des gens bénévoles peu ou pas compétents, en tant que professionnel cela me pose un problème. »*

Cependant Pierre BONNARD ingénieur géomètre n'approuve pas le point de vue de M. PITARD : *« Les pouvoirs du conseil syndical sont logiques : en effet le syndic n'est qu'un organe de gestion il ne peut donc prendre des actes de disposition sans accord. La prise de décision se fera toujours par le vote des copropriétaires. »*

*Remarque : Le point de vue de Pierre BONNARD est à mon sens plus cohérent que celui de Laurent PIATRD, il importe peu que la convocation de l'assemblée générale soit faite par un professionnel ou un bénévole. La prise de la décision se fera toujours par le vote des copropriétaires. Cette mesure est très importante pour prévenir d'éventuels « désengagement des copropriétaires, absentéisme en assemblée générale » en cas d'empêchement du syndic.*

#### b) Le délai de la convocation

La convocation à l'assemblée générale doit être reçue par l'ensemble des copropriétaires 21 jours avant la date fixée. La convocation est le plus souvent envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception. **La loi du 24 mars 2014 permet désormais une convocation électronique.** Le syndic doit cependant obtenir l'accord écrit des copropriétaires prêts à accepter ce mode de convocation.

**Est-ce que les syndics utilisaient déjà les mails avant la loi, ne fait-elle que légaliser cette pratique ? Sont-ils au courant de manière générale, cela est-il répandu ?**

Laurent PITARD syndic associé au cabinet LEFEUVRE à Nantes (Chiffre d'affaire 2015 10,5 millions d'euros) : *« C'était une demande hyper attendue des professionnels, trois vecteurs permettent d'envoyer des convocations : le recommandé classique, le contre d'émargement et le fax.*

*Un 1<sup>er</sup> projet de loi disposait que le syndic devait indiquer à l'organisme qu'il gérait l'adresse d'un « coffre électronique », comme une caisse de dépôt, ou le syndic envoyait son mail avec un avis de réception donnant la date et c'était de la responsabilité du copropriétaire d'aller télécharger son mail.*

Malheureusement la loi n'a pas été rédigée de cette manière là. Peut être à cause d'un énorme lobby de la poste ou pour garantir les droits des consommateurs. Désormais c'est une lettre recommandée électronique, la différence est que la notification électronique est envoyée par un tiers de confiance, le consommateur a un délai de 15 jours pour décider d'ouvrir l'e-mail. Passé ce délai, nous sommes prévenus qu'il n'a pas été ouvert. La loi est mal rédigée car on ne sait pas si passé ce délai nous professionnels, devons renvoyer la convocation en document papier. **Donc on ne parle plus de 21 jours de délai légal pour la convocation mais de 21 jours + 15... Et là ça devient infernal.**

La deuxième contrainte est que le syndic doit tenir à jour un registre des adresses électroniques et qu'on recueille le consentement des copropriétaires. Cela consistait à chaque PV de lister les gens qui avaient dit « on veut y être » et inscrire les adresses e-mail de ces personnes. Mais là on se confronte à la CNIL qui dit que le document qui circule ne doit pas comporter les adresses électroniques. Donc on n'y appose que les noms et on recueille entre le syndic et les copropriétaires le consentement. Mais le consentement du copropriétaire peut être retiré à tout moment et je peux vous dire que les gens changent d'avis sur la lettre recommandée électronique...

**La loi a encore du chemin à faire car plus de 70% de nos clients ont plus de 65 ans et ce ne sont pas des gens prêts à recevoir l'e-mail et à suivre l'assemblée générale avec une tablette.** Pour toutes ces raisons la loi n'est pas réellement mise en pratique pour l'instant. »

**Remarque :** Le commentaire du syndic Laurent PITARD est révélateur de points importants : la convention électronique rallonge indirectement les délais de convocation de 15 jours et elle n'est pas adaptée à ses destinataires qui sont majoritairement âgés et peu enclin aux nouvelles technologies. Cette mesure a donc sûrement produit l'effet contraire que celui qu'elle escomptait, à savoir simplifier et accélérer les convocations en assemblée générale.

### c) Le contenu de la convocation

Il est nécessaire que les copropriétaires aient pu s'informer préalablement des éléments essentiels, surtout des éléments financiers pour avoir une opinion éclairée avant de voter en assemblée générale. Pour cela la convocation doit comporter les modalités de consultation des justificatifs de charges. La loi du 24 mars 2014 fixe que **les pièces justificatives de charges doivent comporter les modalités de calcul des charges** de chauffage, d'eau chaude collective, des factures, des contrats de fournitures etc... Cela afin d'éviter les discussions interminables en assemblée générale et le refus de l'approbation des comptes

**Est-ce que cette mesure a diminué les discussions sur les comptes et le montant des charges ainsi que les refus de l'approbation des comptes ?**

Laurent PITARD syndic associé au cabinet LEFEUVRE à Nantes (CA 2015 10,5 millions d'euros) : « *Non, cela n'a pas diminué les discussions sur les comptes et le montant des charges et les refus d'approbation des comptes restent rares et spécifiques.* »

Pierre BONNARD appuie davantage : « *Les discussions sur les comptes ne seront jamais résolues par des mesures législatives, seule une gestion claire et un contrôle des comptes par le conseil syndical avant l'assemblée générale peut éviter les désordres.* »

d) La notification de la convocation

La loi du 24 mars 2014 a instauré qu'à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015 le syndic devait donner un accès en ligne sécurisée aux documents matérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble et des lots, sauf dérogation en assemblée générale par les copropriétaires à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Enfin désormais l'ensemble des notifications peuvent être faites sous une forme dématérialisée : convocation en assemblée générale, notification de procès-verbaux d'assemblée générale ou notification de transfert de propriété. Cette évolution n'est pas sans conséquence juridique car les notifications donnent lieu aux délais à partir desquels il est possible de contester ou non les convocations irrégulières ou les procès-verbaux d'assemblée générale.

La loi du 24 mars 2014 est un bouleversement pour les copropriétaires qui peuvent désormais consulter à tout moment l'état de gestion financière, matérielle et juridique de la copropriété. C'est également un changement important pour les syndics qui doivent désormais s'organiser pour permettre l'accès à ces documents.

**Toutes les nouvelles réglementations de la loi ALUR influencent directement la charge de travail des syndics, la loi ALUR aurait-elle indirectement augmenté les tarifications des syndics ?**

Laurent PITARD syndic associé au cabinet LEFEUVRE à Nantes (CA 2015 10,5 millions d'euros) : « *Oui la charge de travail et la tarification ont énormément augmenté, depuis la loi ALUR nous avons augmenté nos prix de 20 %. J'ai lu une étude qui datait de l'année dernière qui disait que les prix des syndics ont augmenté de 15 à 25 % depuis la sortie de la loi ALUR. Nous sommes dans ces clous.*

*Non il n'y pas de grille des tarifs car non ne sommes pas une profession réglementée, nous n'avons pas d'ordre.* »

## **B. La tenue de l'assemblée générale**

### a) Les majorités

L'assemblée générale est un des moments clefs de la vie de la copropriété, les décisions qui y sont prises engagent l'ensemble des copropriétaires défaillants comme opposants. L'encadrement de la tenue des assemblées générales est donc primordial. Néanmoins il y a des problèmes récurrents pour obtenir des votes favorables sur des décisions d'ordre financier. Ainsi la loi du 24 mars 2014 a de manière générale appuyé un **assouplissement des conditions d'adoption de décisions**, notamment sur les majorités puis la saisie immobilière et enfin la délégation du droit de vote.

**L'abaissement des majorités a-t-elle véritablement eu pour effet l'amélioration de la gestion ?**

Laurent PITARD syndic associé au cabinet LEFEUVRE à Nantes (CA 2015 10,5 millions d'euros) : « *Oui, cela est indéniable et l'on en voudrait encore plus. Par exemple pour les travaux d'amélioration je n'ai plus besoin de l'article 26 (double majorité) et c'est top.* »

***Remarque :*** *L'enthousiasme de Laurent PITARD est compréhensible vis-à-vis de sa profession ou l'abaissement des majorités allège considérablement les prises de décisions lors des assemblées générales. Cette mesure rend moins lourd et contraignant le vote, on peut escompter que cela aura pour conséquence de diminuer le « désengagement des copropriétaires, absentéisme en assemblée générale. »*<sup>43</sup>

---

43

Voir figure 2 « Cercle de dégradation » p13

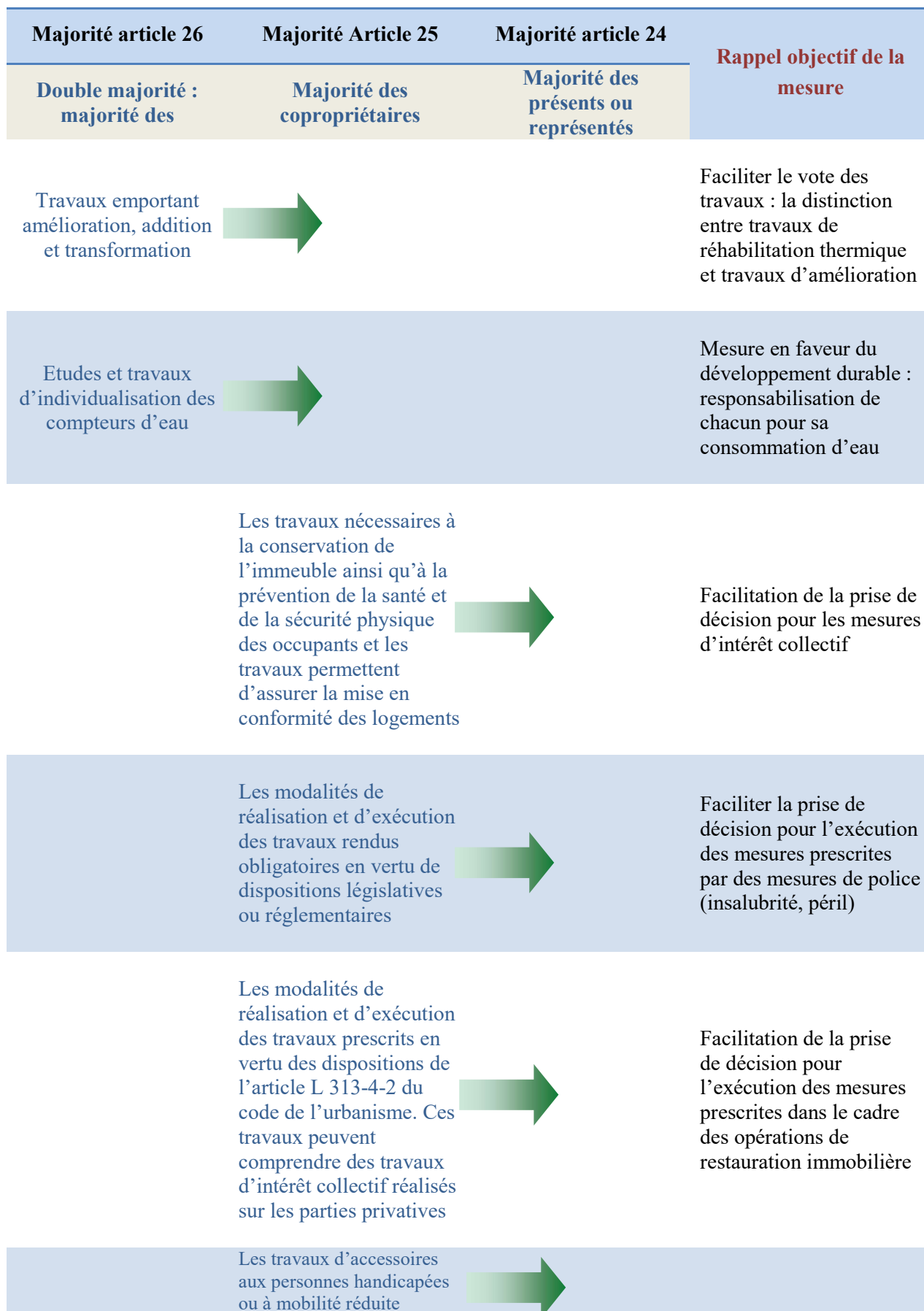


Figure 3 Evolution des majorités avant / après loi ALUR source

## b) La saisie immobilière

« Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes ». <sup>44</sup> Ainsi, la voix d'un copropriétaire est plus ou moins lourde lors des votes en assemblée selon les tantièmes de copropriété dont il dispose. Il existe une dérogation à ce texte : « lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires » <sup>45</sup>

La loi du 24 mars 2014 introduit une seconde exception au principe de la quote-part des parties communes ; lorsqu'un copropriétaire n'est plus en mesure de payer les charges financières attachées à son lot, **le syndicat des copropriétaires peut prendre la décision de saisir à une « saisie immobilière »**, c'est-à-dire l'acquisition du lot du copropriétaire endetté par le syndicat. Pour cela, le syndic de la copropriété doit en être habilité par une assemblée générale à la majorité de l'article 24 (majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés).

Dans cette situation on peut facilement comprendre que le copropriétaire donne un avis défavorable sur une décision destinée à « l'exproprier ». C'est pourquoi si l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à engager une procédure judiciaire en vue d'une saisie immobilière sur le lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndicat, ce copropriétaire ne sera pas pris en compte dans le décompte de la majorité.

Cette mesure austère appuie le titre II de la loi du 24 mars 2014 à savoir lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées.

**L'austérité de cette mesure intervient à un niveau de difficulté important, quelles sont les autres mesures possibles sur un copropriétaire débiteur avant d'arrivée à ce stade extrême ?**

*Laurent PITARD : « L'ordre des choses est : la relance simple avec des coups de téléphone puis assez rapidement tout de même une mise en demeure faite par un avocat. Au bout de 2 mois la saisie mobilière : je pense à des saisies sur salaire ou saisie sur loyer si on a un bailleur. Et enfin si on n'a toujours rien dans les 8 mois on va aller sur la saisie immobilière. C'est une des conséquences des comptes séparés on est obligé d'être très regardant sinon cela sera de notre faute »*

---

<sup>44</sup> Article 22-1 alinéa 2 nouveau de la loi du 10 juillet 1965

<sup>45</sup> Article 22-1 alinéa 2 nouveau de la loi du 10 juillet 1965

**Remarque** : Le commentaire de Laurent PITARD est que l'une des conséquences des comptes séparés est d'être très regardant sur les « impayés et dettes ». En effet un déséquilibre financier est tout de suite visible avec la séparation des comptes. Cette procédure est donc efficace contre l'endettement. Elle peut paraître dure mais l'intérêt général et l'équilibre financier doivent primer. Cette mesure a pour effet de prévenir des « augmentations du contentieux, dévaluation immobilière, découragement des « bons payeurs »<sup>46</sup> palier vu dans le cercle de la dégradation en introduction.

### c) La délégation du droit de vote

En cas d'impossibilité de présence physique, un copropriétaire peut tout de même s'exprimer lors d'un vote en assemblée générale en déléguant son droit de vote à un autre copropriétaire ou même un tiers. Tout cela dans une limite de trois délégations de vote ou bien sans limite de délégation si le total des voix n'excède pas 5% des voix du syndicat.<sup>47</sup>

L'article 55 de la loi du 24 mars 2014 étend les exclusions données, désormais : « Les salariés du syndic, leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité et leurs ascendants ou descendants qui sont également copropriétaires de l'immeuble bâti ne peuvent pas porter de pouvoirs d'autres copropriétaires pour voter lors de l'assemblée générale »<sup>48</sup>

**Cette modification s'applique essentiellement à de petites copropriétés avec des syndics non professionnels, la délégation du droit de vote est-elle une cause des absentéismes ? Selon vous permettre davantage de délégation serait-il souhaitable ?**

Laurent PITARD syndic associé au cabinet LEFEUVRE à Nantes (CA 2015 10,5 millions d'euros) : « Oui la délégation du droit de vote est une cause des absentéismes car il arrive souvent d'avoir beaucoup de pouvoirs et peu de copropriétaires sans la possibilité de les distribuer à cause des quotas maximum. Je pense que les copropriétaires devraient pouvoir collecter davantage de droit de vote. »

**Remarque** : En effet la délégation du vote n'empêche pas le vote en lui-même cependant Laurent PITARD reconnaît que cette délégation est aussi une des sources de l'absentéisme en assemblée générale. On peut donc penser que le statu quo de la loi à ce sujet est judicieux.

<sup>46</sup> Voir figure 2 « Cercle de dégradation » p13

<sup>47</sup> Article 22-1 alinéa 3 nouveau de la loi du 10 juillet 1965

<sup>48</sup> Article 22-1 alinéa 5 nouveau de la loi du 10 juillet 1965

## SECTION 2 : Les instruments de contrôle de la loi

Le rapport Dominique Braye, du nom du président de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) est un rapport chargé d'étudier et de proposer des interventions dans le but d'améliorer les copropriétés fragiles ou en difficulté. Sous tutelle des ministères en charge du Logement et de l'Habitat durable, du Budget et de l'Economie, ce rapport ne sait pas dire véritablement combien il y a de copropriétés en bonne santé ou même dégradées en France. La loi du 24 mars 2014 vient organiser un état des lieux articulé en deux actions : « **identification des immeubles relevant du statut de la copropriété** » et « **l'immatriculation des syndicats de copropriétés** ».

### I- L'immatriculation des syndicats de copropriétaires

#### A. Les objectifs souhaités et affichés

De nombreux spécialistes attendent un outil de recensement des copropriétés en France. Ceci afin de disposer de données statistiques du parc des copropriétés à l'instant « T » et de les utiliser à des fins non négligeables : Elles permettraient de lutter contre les syndicats clandestins, de repérer les copropriétés dénuées d'assurance sur leurs parties communes ou encore de manière plus procédurale, la connaissance de l'existence d'un syndicat permettrait la rédaction d'une assignation adaptée au statut de l'immeuble. Cependant la loi du 24 mars 2014 ne se limite pas qu'un à simple état des lieux.

Le titre II de la loi du 24 mars 2014 « Lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées » s'articule en deux phases : une première phase de « prévention » qui faciliterait la connaissance et d'identification des copropriétés et ainsi permettrait une intervention rapide en cas de pré-difficulté ou de difficulté. Cette connaissance permettrait d'ouvrir une seconde phase d'amélioration de la gouvernance par l'administration et d'augmenter l'efficacité des outils de traitement qu'elle utilise.

L'article 52 de la loi du 24 mars 2014 vient créer l'article L. 711-1-1 du code de la construction et de l'habitation : « Afin de faciliter la connaissance des pouvoirs publics sur l'état des copropriétés et la mise en œuvre des actions destinées à prévenir la survenance des dysfonctionnements, il est institué un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires »

On peut tout fois se demander s'il n'y a pas des objectifs indirects ou même dissimulés par cette obligation d'immatriculation.



## **B. Les conséquences craintes**

Sans créer de polémique certains professionnels se demandent si les données nationales des copropriétés ne feront pas l'objet d'un usage fiscal, plus précisément pour imposer les parties communes à la taxe foncière. Il est aussi possible que la mise en place du fichier d'immatriculation permette aux pouvoirs publics l'imposition de travaux et rénovations énergétiques et ainsi atteindre les objectifs des Grenelles I et II ou encore de la COP 21 si celle-ci est ratifiée par l'Etat.<sup>49</sup>

## **C. Les modalités de l'immatriculation des syndicats**

Tous les immeubles destinés à un usage partiel ou total à l'habitation et quel que soit leurs nombres de lots font l'objet d'une obligation d'immatriculation selon les délais suivants :

<b>Délais de déclaration des immeubles au registre d'immatriculation des copropriétés</b>	
<b>Taille de la copropriété</b>	<b>Date limite d'immatriculation</b>
<b>+ de 200 lots de copropriété</b>	<b>31 décembre 2016</b>
<b>+ de 50 lots et jusqu'à 200 lots de copropriétés</b>	<b>31 décembre 2017</b>
<b>Jusqu'à 50 lots de copropriétés</b>	<b>31 décembre 2018</b>

Figure 4 Délai d'immatriculation Source service publics.fr

Cette immatriculation de la copropriété est faite par le « télé-déclarant », qui peut-être une des personnes suivantes :

- Le syndic actif de la copropriété, l'ancien, ou encore le syndic provisoire,
- L'administrateur provisoire désigné par le tribunal de grande instance (TGI),
- Le mandataire ad hoc lorsque la copropriété est en difficulté,
- Le notaire lors d'une vente de lot ou de mise en copropriété.

Pour réaliser l'immatriculation le télé-déclarant doit fournir les informations suivantes :

- L'identification du syndicat des copropriétaires telle que : nom du syndicat et du syndic, adresse, date de création du syndicat, nature et nombre des lots de copropriété etc.
- Les données financières avec : le montant du budget prévisionnel, l'exercice comptable, les éventuelles dettes du syndicat et les travaux prévisionnels.
- Les données sur le bâti notamment les étiquettes énergétiques des bâtiments si elles sont disponibles, la nature et l'année de création du chauffage de l'immeuble.

<sup>49</sup>

COP 21 Conférence de Paris de 2015 sur le climat

- Les difficultés potentielles de la copropriété avec la nomination d'un mandataire ad hoc ou d'un administrateur provisoire.<sup>50</sup>

Les informations du registre doivent être mise à jour de manière annuelle par le syndic ou l'administrateur provisoire. Les données financières ainsi que les autres informations doivent être mises à jour tous les 2 mois suivant les comptes de l'exercice clos et approuvés pendant les assemblées générales.

#### **D. Les conséquences du défaut d'immatriculation**

Le syndic peut être mis en demeure à faire l'immatriculation de la copropriété s'il ne l'effectue pas de lui-même par : l'ANAH,<sup>51</sup> un copropriétaire, ou n'importe quelle personne ayant un intérêt.

Amende : Si après avoir été mis en demeure le syndic ne réalise pas l'immatriculation de la copropriété dans un délai de 1 mois, l'ANAH peut lui imposer une astreinte de 20 € / lot/ par semaine de retard.

Enfin l'absence d'immatriculation ou d'actualisation des données financières les subventions perceptibles par le syndicat de copropriétaire lui seront bloquées. L'ANAH peut accorder une subvention pour la réalisation de travaux et des éco-prêts à taux zéro peuvent financer les travaux de rénovation énergétique et ceci jusqu'au 31 décembre 2018.

**Est-ce que le délai du 1<sup>er</sup> janvier 2017 est respecté ? Est-ce que la méthode employée pour recenser les copropriétés en France n'est pas complexe et coûteuse ? Est-ce que la création d'un fichier seulement pour les copropriétés en difficulté ou en pré-difficulté n'aurait pas été plus judicieuse ?**

*Laurent PITARD : « Non, le délai du 1<sup>er</sup> janvier 2017 n'est pas respecté. La raison est que nous devons présenter au 1er janvier 2017 les prestataires capables de faire un diagnostic technique, mais cette loi était soumise à un décret qui aller qualifier les accréditations. Il fallait aux professionnels établir un diagnostic technique. Ce décret est paru en décembre 2016, donc oui, nous avons logiquement du retard.*

*L'immatriculation n'est pas complexe est coûteuse, l'outil qui en est né le registre des copropriétés en ligne est extraordinaire. Et pour une fois que je peux dire du bien des législateurs, il ne faut pas que je m'en prive. »*

---

<sup>50</sup> Service public.fr

<sup>51</sup> ANAH Agence Nationale de l'Habitat

## **II- Le diagnostic technique global**

La loi du 24 mars 2014 a mis en place deux instruments de surveillance et de contrôle. Nous l'avons vu l'immatriculation est un instrument juridique, le second est technique : Le diagnostic technique global. A l'inverse du diagnostic de la loi SRU 2000 <sup>52</sup> qui visait à protéger l'acquéreur du lot, le diagnostic technique global sera quant à lui à usage interne.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, et selon l'article L.731-1 du code de la construction et de l'habitat, le diagnostic technique global sera destiné à l'information générale de l'immeuble et à l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux. Ainsi tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété doit être pourvu d'un diagnostic technique global.

### **E. L'élaboration du diagnostic technique global :**

L'article L.731-4 instaure désormais qu'un diagnostic technique global doit précéder toutes mises en copropriété dont les constructions ont plus de 10 ans. Il incombe à l'auteur de la division de prendre l'initiative de faire établir le document.

Lorsque l'immeuble se trouve déjà soumis au statut de la copropriété l'article L.731-1 du code de la construction et de l'habitat charge l'assemblée générale de se prononcer, à la majorité de l'article 24, sur la réalisation d'un diagnostic technique global.

Dans le cas de certaines procédures administratives données aux articles L.1331-26 code de la santé publique ou L. 129-1, L511-1 du code de la construction et de l'habitat ; l'administration peut demander au syndic de faire réaliser un diagnostic technique global pour contrôler l'état de bon usage et de sécurité des parties communes. Si dans un délai de 1 mois celui-ci n'est pas réalisé le diagnostic technique global sera réalisé de force aux frais du syndicat.

### **F. Le contenu du diagnostic technique global**

Le contenu du diagnostic technique global est donné à l'article L 731-1 du code de la construction et de l'habitat :

- Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble,
- Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation,
- Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,

---

<sup>52</sup>

Loi de la solidarité et du renouvellement urbain

- Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L. 134-3 ou L. 134-4-1 du présent code. L'audit énergétique prévu au même article L. 134-4-1 satisfait cette obligation,
- Enfin le diagnostic technique global fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble en indiquant ceux à prévoir pour les dix prochaines années.

### **G. La mise en œuvre du diagnostic technique global**

La présentation du contenu du diagnostic technique global est portée à l'ordre du jour de l'assemblée suivant la réalisation ou la révision du diagnostic. Le syndic doit inscrire également à l'ordre du jour l'élaboration d'un plan prévisionnel des travaux ainsi que sa mise en œuvre.

L'étude de l'immatriculation des syndicats va révéler la finalité du diagnostic technique global. En effet il ne sera pas seulement à usage interne des copropriétaires, mais aussi à usage externe pour l'administration. L'immatriculation est le lien qui permet de communiquer le diagnostic à l'administration.

#### **De manière générale, est-ce que les copropriétaires comprennent la nécessité de réaliser un diagnostic technique global ?**

*Laurent PITARD : « La réponse est non, mais bien entendu c'est une bonne chose, parce que l'on ne peut pas gérer un bâtiment quand on ne connaît pas quelles sont les pathologies du bâtiment, quels plans pluriannuels il faut envisager et ainsi mettre en place une vraie politique d'entretien du bâtiment. »*

## SECTION 3 : Prévention et traitement des copropriétés en difficulté

### A. Le mandat ad hoc

La loi du 10 juillet 1965 et son décret avait prévu de parer le cas d'empêchement ou de carence du syndic. Dans certaines hypothèses nous avons vu qu'un administrateur judiciaire pouvait être désigné par le président du tribunal de grande instance (lorsque qu'un syndic est empêché ou dans un cas de carence). Il y a un second cas de figure : celui où un administrateur provisoire est nommé de manière préventive ou non, dans une copropriété qui ne fonctionne pas normalement pour des raisons diverses mais souvent financières à cause de copropriétaires débiteurs défaillants.

La loi du 24 mars 2014 a pour ambition d'améliorer encore le dispositif de cette procédure d'alerte en modifiant et créant de nouveaux articles qui la réglemente (Section 2 : Dispositions particulières aux copropriétés en difficulté, articles 29-A à 29-C de la loi du 10 juillet 1965).

#### a) Les conditions de l'enclenchement

La nouvelle loi diminue le seuil de déclenchement de la procédure qui était de 25% à la clôture des comptes pour toutes les copropriétés et à 15% pour les copropriétés de plus de 200 lots.<sup>53</sup> Ce pourcentage est calculé sur la base des sommes nécessaires au budget prévisionnel et aux dépenses pour travaux et entretien de l'immeuble, légiférées aux articles 14-1 et 14-2 de la loi 1965.

C'est désormais le juge et plus le président du tribunal de grande instance, qui peut être saisi par au moins 15% des voix du syndicat ou créanciers lorsque le délai de 1 mois à partir de la clôture des comptes n'est pas respecté par le syndic. Dès lors le juge peut également être saisi par le préfet, le maire ou le président de l'établissement de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat. Jusqu'ici ces acteurs étaient simplement informés de la saisine du juge mais ne pouvait pas engager de procédure.

La loi nouvelle accélère l'enclenchement de la procédure en abaissant les seuils qui lui était nécessaires. Elle permet également à de plus nombreuses personnes d'engager la procédure notamment les personnes publiques.

#### b) Qui peut être désigné mandataire ad hoc

L'ancienne législation indiquée que le mandataire ad hoc ne devait pas être obligatoirement un administrateur judiciaire. L'usage était que les personnes désignées

---

<sup>53</sup>

Article 29-A nouveau de la loi du 10 juillet 1965

soient des experts immobiliers ou des huissiers. L'article 63 de la loi du 24 mars 2014 créé l'article 29-1-C de la loi du 10 juillet 1965 pour clarifier la situation :

Le juge peut désigner comme mandataire ad hoc une personne inscrite sur la liste des administrateurs judiciaires <sup>54</sup> le juge peut aussi par une décision spécialement motivée désigner une personne physique ou morale justifiant d'une expérience ou d'une qualification particulière au regard de la nature de l'affaire. <sup>55</sup> Ainsi lorsque le mandataire ad hoc n'est pas un administrateur judiciaire des conditions s'imposent à lui, conditions appréciées sur les cinq dernières années :

Le mandataire ne doit pas avoir perçu de rétribution de la part du syndic, syndicat, ou créanciers à l'origine de la procédure. De même le mandataire ne doit pas avoir été en position de conseil au syndic, syndicat ou créanciers ou avoir eu un lien de subordination. Le mandataire ne doit pas avoir non plus d'intérêt dans le mandat qui lui est confié. Il ne doit pas avoir fait l'objet d'une radiation ou d'un retrait des listes des administrateurs judiciaires. Enfin le mandataire ne peut pas être désigné syndic de la copropriété à la fin de sa mission. » <sup>56</sup>

Au regard de ces conditions le géomètre-expert pourrait exercer cette fonction avec des copropriétés avec lesquelles il n'a eu aucun lien. Mais en réalité les diplômes nécessaires à l'exercice de la profession ne relèvent pas de sa formation (Diplôme d'Etudes Supérieures Comptables et Financières (DESCF) ou encore le Diplôme d'Expertise Comptable (DEC)

#### c) Le rôle du syndic dans la procédure d'alerte et la mission du mandataire ad hoc :

L'article nouveau 29-1-B de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi du 24 mars 2014 impose au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale les projets de résolution requis à la mise en œuvre du rapport du mandataire ad hoc. La loi ALUR donne de nombreuses précisions sur :

##### A. Le rôle du syndic

Le syndic a un délai de 15 jours à partir de la notification du juge pour donner au mandataire les documents essentiels à la réalisation de sa mission. Une assemblée générale doit être convoquée par le syndic si l'assemblée à venir intervient plus de 6 mois à partir de la remise du rapport. Le syndic doit également effectuer le procès-verbal de l'assemblée générale après sa notification, ce procès-verbal doit statuer sur les résolutions mettant en œuvre le rapport du mandataire. En l'absence de notification dans le délai de 6 mois, les demandeurs de la saisine ou le mandataire ad hoc peuvent demander au juge de contraindre le syndic à convoquer une assemblée générale ou à désigner un administrateur provisoire.

---

<sup>54</sup> L.811-2 Code du commerce

<sup>55</sup> Article 29-C nouveau de la loi du 10 juillet 1965

<sup>56</sup> Article 29-C nouveau de la loi du 10 juillet 1965

d) La mission du mandataire ad hoc :

De manière générale la mission du mandataire ad hoc est d'analyser la situation financière de la copropriété, mais aussi de vérifier l'état de l'immeuble pour assurer la sécurité des copropriétaires. Il doit également effectuer la médiation et la négociation entre les parties. Enfin le mandataire ad hoc doit élaborer des préconisations pour rétablir l'ordre financier. Puis il présentera un rapport pour présenter ses observations et recommandations au tribunal de grande instance, dans un délai de 3 mois passés sa mission. Le rapport doit être transmis au syndic et au syndicat ou à tout copropriétaire qui en fait la demande. Enfin, doivent être débattus en assemblée générale dans les 6 mois qui suivent la remise du rapport les projets de résolutions pour sa mise en œuvre. Pour finir le syndic doit notifier le procès-verbal de l'assemblée générale qui se sera tenue au juge et au mandataire ad hoc lui-même.

## **B. La création d'une procédure collective au bénéfice des copropriétés dégradées**

« Les syndicats en difficulté disposent d'une procédure d'administration provisoire spéciale depuis 1994 et l'article 29-1 et suivants de la loi, comme vu précédemment. <sup>57</sup>

Disposant de pouvoirs élargis, l'administrateur peut exécuter les décisions nécessaires pour redresser le syndicat, particulièrement en matière de travaux ou de recouvrement, tout cela sans être soumis au dysfonctionnement de l'assemblée générale ou encore à l'influence d'un copropriétaire majoritaire ou vraiment dans des cas extrêmes, un marchand de sommeil. L'expérience montre que l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 trouve ses limites devant les « grands créanciers du syndicat » mais aussi au manque de moyens financiers à la disposition des administrateurs provisoires.

Pour remédier à cela, la loi du 24 mars 2014 institue une procédure collective de traitement des dettes du syndicat qui permet, dans certains cas, d'aller jusqu'à l'effacement de celles-ci, cette mesure est sans précédent. Elle donne également de nouveaux pouvoirs à l'administrateur provisoire en matière de scission et de cession. »

### **a) Le traitement du passif du syndicat**

« La loi du 24 mars 2014 prévoit que désormais les dettes apparues avant la désignation de l'administrateur provisoire, exceptées les dettes fiscales et sociales, pourront être gelées sur une période de 10 mois, prolongeables jusqu'à 30 mois sur décision du juge. De la même manière que pour les entreprises en difficulté, les résolutions pour défaut de paiement ou les pénalités de retard seront suspendues. Les actions en justice et les poursuites pour ces dettes gelées seront également suspendues. L'administrateur provisoire a désormais le pouvoir de demander au juge de résilier un contrat ou d'en forcer l'exécution dans l'intérêt du syndicat. Cette protection du syndicat s'accompagne d'une nouvelle procédure pour rembourser les dettes antérieures à l'administration provisoire :

En premier lieu il devra déterminer le montant passif dont la copropriété doit s'acquitter. Puis l'administrateur provisoire doit préparer un plan d'apurement des dettes étalé sur 5 ans, avant de le soumettre au juge. Enfin l'une des mesures les plus novatrices est l'article 29-7, où **l'administrateur provisoire a le pouvoir de demander au juge d'effacer une partie des dettes du syndicat**, pour un montant équivalent au montant « des créances irrécouvrables » <sup>58</sup>

Néanmoins 3 ans après la publication de la loi ALUR, il n'y a toujours pas de décret d'application pour définir la notion de « créances irrévocables » ainsi que les actions possibles pour les créanciers qui verront leur créance diminuer. »

---

<sup>57</sup> a) les conditions de l'enclenchement p 35

<sup>58</sup> Article 29-7 nouveau de la loi du 10 juillet 1965



**Cette mesure révolutionnaire nous laisse sur notre faim car depuis maintenant trois ans que la loi est parue il n'y pas eu de décret d'application pour la préciser, les syndicats ont en-ils connaissance ?**

Laurent PITARD : « Non les syndicats n'ont pas connaissance de ce mécanisme qui doit être selon moi dans des cas extrêmes. Mais il faudrait l'être car nous en avons certainement besoin »

**Remarque** : Le fait que la loi n'ait toujours pas de décret d'application pour traiter le passif du syndicat, peut certainement expliquer l'ignorance du syndic Laurent PITARD à ce sujet. L'absence de publication de décret depuis trois peut également sous-entendre un pas en arrière des législateurs. Néanmoins si ce décret venait à paraître il serait un recours précieux pour les syndicats en faillite pour palier l'explosion de la dette et la paralysie de la copropriété <sup>59</sup>

#### b) Les nouvelles mesures en matière de scission et cession

**Rappel** : Qu'est-ce que la scission ? Elle est régie par l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 : « Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division de la propriété du sol est possible. Le propriétaire d'un ou de plusieurs lots correspondant à un ou plusieurs bâtiments peut demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer une propriété séparée. »

La scission judiciaire du syndicat qui existait déjà avant la loi 24 mars 2014 est facilitée et incluse dans le processus d'apurement des dettes, à condition bien sûr que le fonctionnement normal de la copropriété ne puisse pas être ramené autrement.

L'article 29-8 nouveau, règle la question des dettes du syndicat d'origine en cas de scission judiciaire. En effet désormais « les dettes du syndicat initial sont réparties entre les syndicats nés de la division à hauteur du montant des créances du syndicat initial sur les copropriétaires transférées aux syndicats issus de la division » et l'administrateur provisoire produira un plan d'apurement pour chaque syndicat issu de la division. <sup>60</sup>

---

<sup>59</sup> Voir figure 2 « Cercle de dégradation » p13

<sup>60</sup> Article 28-II-2 nouveau de la loi du 10 juillet 1965

Pour faciliter le redressement financier et la réorganisation du syndicat en difficulté, l'administrateur provisoire a désormais la possibilité de céder des biens appartenant au syndicat : cession de copropriété. L'administrateur provisoire peut effectuer la cession avec une ordonnance du juge mais sans autorisation préalable de l'assemblée générale ou majorité.

Il devra s'agir néanmoins d'une vente dans le but de contribuer à l'apurement du passif du syndicat, ou d'une cession à titre gratuit à la collectivité locale. En effet, des terrains, et des équipements communs peuvent être gérés par la personne publique (chauffage), et dont la maintenance dans la copropriété compromettrait son redressement.

### **C. Une intervention accrue des pouvoirs publics dans le traitement des copropriétés dégradées**

L'administrateur provisoire peut désormais demander au préfet d'ouvrir un plan de sauvegarde et obtient la compétence de signer les conventions financières d'attribution des subventions. Mais c'est l'administration provisoire renforcée de la copropriété dégradée qui va symboliser l'intervention de la personne publique.

L'article 29-11 nouveau de la loi du 10 juillet 1965 permet à l'administrateur provisoire « 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 »<sup>61</sup> de signer une convention d'assistance ou de délégation des pouvoirs à un opérateur public soumis à l'homologation d'un juge. Sans décret d'application pour cet article il est encore difficile de déterminer les compétences de l'administrateur provisoire et de l'opérateur sur la gestion de la copropriété en difficulté dans cette procédure renforcée. Ce nouveau type d'administration s'appliquera sûrement à de grands ensembles immobiliers nécessitant des travaux de grande ampleur.

**On constate une intervention plus intensive de la personne publique et que le juge intervient à tous les stades de l'administration provisoire, est-ce là un nouveau droit de « faillite » des syndicats en difficulté comme pour une entreprise finalement ?**

*Laurent PITARD : « Selon moi c'est bien la logique, d'arriver à gérer la faillite de copropriété comme une faillite d'entreprise avec des mesures de sauvegarde etc. »*

---

<sup>61</sup> Article 29-11 nouveau de la loi du 10 juillet

Après avoir observé les évolutions apportées par la loi ALUR sur le syndic, le conseil syndical et l'assemblée générale ainsi que les instruments de contrôle et la prévention et le traitement des copropriétés en difficultés, mis en place par la loi ALUR, nous pouvons en conclure que toutes ces évolutions de la loi exercent un certain endiguement contre la dégradation des copropriétés, mais aucune d'elles ne résorbe intégralement la dégradation : elles interviennent chacune sur différents acteurs et à plusieurs niveaux de dégradations.

Dans ce contexte on peut se demander désormais l'efficacité du nouvel outil mis en place par la loi ALUR : l'expropriation partielle des parties communes qui semble se dresser comme un dernier recours face à la dégradation avancée de la copropriété.

## **PARTIE 2 : L'EXPROPRIATION PARTIELLES DES PARTIES COMMUNES**

Le rapport du président de l'ANAH, Dominique Braye souligne qu'il y a entre 300.000 et 1.200.000 de logements qui se situeraient dans une copropriété dégradée. Le rapport indique que pour rénover seulement les parties communes de ces logements concernés, 70 milliards d'euros seraient nécessaires. Cet investissement est impossible à assumer par la personne publique seule.

C'est pourquoi la loi ALUR a dans un premier temps amélioré les dispositifs d'intervention publique et de financement en créant un nouvel outil : les ORCOD, « Opérations de requalifications des copropriétés dégradées ». Disposé à l'article L-741-1 du code de la construction et de l'habitat, il permet de « flécher » la taxe locale d'équipement collectée par les établissements fonciers sur des opérations déclarées d'intérêt national. Comme l'a fait par exemple le décret n°2015-99 du 28 janvier en déclarant d'intérêt national, l'opération de requalification de copropriétés dégradées du quartier Bas Clichy à Clichy sous Bois.

Dans un second temps la loi ALUR introduit un **dispositif expérimental pour une durée de 10 ans, en développant l'expropriation partielle des parties communes**. Ainsi l'article L 615-10 du code de la construction et de l'habitat dispose : *« Par dérogation à l'article 6 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, une possibilité d'expropriation des parties communes est instaurée à titre expérimental et pour une durée de dix ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Dans ce cas, les articles L. 242-1 à L. 242-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique sont applicables. »*

On peut se poser la question si ce dispositif de la loi ALUR ne remet pas en cause « **la définition même du lot** » comme l'a souligné Agnès Lebatteux-Simon, avocat au barreau de Paris. En effet le 1<sup>er</sup> article de la loi du 10 juillet 1965 dispose bien : « *La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun **une partie privative et une quote-part de parties communes.*** »

Le texte déroge également à l'article 6 de la loi du 10 juillet 1965 : « *Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée* »

## **I- Le démembrement du lot**

### **A. L'inéquation des outils existants au traitement des copropriétés très dégradées : le portage**

Les procédures destinées aux copropriétés dites « non redressables » sont reconnues longues, compliquées à mettre en œuvre, à tel point que seulement trois procédures du genre ont été menées.<sup>62</sup>

Pour cela la situation doit être considérée comme irrémédiable lorsque l'habitat est dangereux ou insalubre ou encore catégoriquement inadapté au marché local. Les seuls acquéreurs acceptant d'entrer dans la copropriété sont des acquéreurs contraints, peu, voire pas solvables. La fragilité financière des copropriétaires est souvent telle qu'ils ne peuvent faire face aux frais de travaux de requalification.

La solution qui apparait est alors de faire « disparaître » la copropriété ou du moins une partie de celle-ci dans le but de démolir ou de faire un portage (délester la copropriété d'une partie des lots par la personne publique), avant d'affecter l'immeuble au « parc social ». Il existe deux procédures d'expropriation pour cela : déclaration d'utilité publique s'il y a un projet d'utilité publique, soit une expropriation simplifiée pour résorption de l'habitat insalubre.

L'intervention publique se faisait jusqu'ici par un portage des lots de copropriété, afin d'éviter la venue de marchand de sommeil. Le portage donne également un poids à la collectivité dans les prises de décisions de la copropriété et permet aussi l'entrée d'acquéreur solvable.

---

<sup>62</sup>

Une copropriété à Paris, une sur le territoire de Belfort et une à Uckange en Moselle

Cependant un portage sans stratégie globale d'acquisition est dangereux car cela a un coût très important à cause des indemnités d'expropriation. Équilibrer les comptes pour la collectivité est presque impossible. Le besoin de fonds s'élèverait à 100 millions par an en moyenne.<sup>63</sup> Ainsi la loi ALUR a cherché à développer des alternatives au portage. Depuis des années il y a des alternatives pour des situations intermédiaires telles que les copropriétés dégradées ou très dégradées mais qui demandent une forte intervention de la personne publique. L'objectif est donc de permettre à la collectivité publique ou à un opérateur financier d'assurer les travaux de maîtrise d'ouvrage sans procéder à l'expropriation de l'ensemble des lots.

## **B. Les alternatives de la loi ALUR au portage : démembrement de la copropriété**

Les trois alternatives au portage massif ou ciblé mis en place par la loi ALUR :

### a) Le démembrement temporaire de la propriété du lot :

L'opérateur obtient un bail de réhabilitation, L. 252-1 du code de la construction et de l'habitation ; ou un usufruit locatif social, L. 253-1 du même code. Le bail de réhabilitation ou l'usufruit permettent de mettre le bien en sous location en tant que logement social.

### b) L'administration judiciaire renforcée :

Article 29-11-1 de la loi du 10 juillet 1965 qui dispose : « *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* »

Il s'agit d'une suspension provisoire avec une mise sous tutelle des parties communes de la copropriété. Sur autorisation du juge, l'administrateur peut établir « *une convention à durée déterminée* » avec un opérateur pour effectuer « *la maîtrise d'ouvrage d'un programme de travaux et la mise au point du financement de l'opération* »

En réalité l'opérateur public préfinance les travaux et en demandera remboursement aux copropriétaires progressivement sur la durée de la convention établie.

### c) L'expropriation des parties communes

Article L. 615-10 du code de la construction et de l'habitation. C'est un dispositif expérimental prévu pour les expropriations pour les carences prévues aux articles L. 615-6

---

<sup>63</sup>

BRAYE- Synthèse de Rapport de l'Agence nationale de l'habitat - Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés - 2012,

du code de la construction et de l'habitation. Cela pourra être appliqué soit à des lots de la copropriété soit aux seules parties communes.

### C. Les avantages de l'expropriation des parties communes

Le coût d'expropriation est réduit puisqu'il ne s'élève qu'au montant des parties communes. Cependant les parties communes restent du moins difficiles à valoriser, sauf pour les terrains à construire. L'indemnité est fixée « *en tenant compte des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble* ». <sup>64</sup>

L'expropriation des parties communes a pour objectif de permettre à l'opérateur de réaliser à ses frais tous les travaux nécessaires aux parties communes. En échange du paiement d'une redevance par les ex-copropriétaires.

Ainsi le préfinancement des travaux et la maîtrise d'ouvrage sont assurés par l'opérateur.

L'équilibre financier peut être assuré pour l'opérateur à moyen terme si la copropriété est redressée. Deux issues possibles :

- En cas de redressement, la remise en copropriété est possible si les copropriétaires versent la valeur initiale d'acquisition des parties communes faisant l'objet de l'expropriation, plus le montant des travaux réalisés. L'opérateur ne fait donc pas ou peu de bénéfice.
- En cas d'échec du redressement l'ensemble des lots peut être exproprié.

**Les occupants sont maintenus en place** car les copropriétaires restent propriétaires de leurs parties privatives auquel est jointe « *une servitude des biens d'intérêt collectif* » <sup>65</sup>

La valeur de ces lots cependant non garantie, selon le rapport de Braye je cite « *créer des sous marché pour des biens dont la consistance, différente de celles de biens classiques, pourrait être mal comprise* »

## **II- Le dispositif d'expropriation des parties communes**

### A. La procédure de carence

Le code de la construction à l'article L. 615-6 dispose que : « *Lorsque, dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, [...], le syndicat des copropriétaires est, en raison de graves difficultés financières ou de gestion et de l'importance des travaux à mettre en*

---

<sup>64</sup> Article L. 615-10 du code de la construction et de l'habitation

<sup>65</sup> Article L. 615-10 II du code de la construction et de l'habitation

*œuvre, dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité et la santé des occupants »<sup>66</sup>*

Dans ces conditions le syndic, ou des copropriétaires représentant 15 % des voix mais avec l'accord de la collectivité, peuvent faire constater l'état de carence par le président du tribunal de grande instance. Pour cela ils devront lancer une procédure d'expropriation simplifiée et dérogatoire du droit commun. Cette procédure est considérée comme une procédure de « sauvetage », elle n'est pas soumise à enquête publique et les indemnités sont fixées.

Désormais cette expropriation peut donc concerner l'immeuble dans son ensemble ou les seules parties communes.<sup>67</sup>

La loi du 24 mars 2014 modifie cette procédure, dorénavant c'est le président du tribunal de grande instance qui désigne un ou plusieurs experts, chargés de constater le déséquilibre financier du syndicat, la répartition des dettes par copropriétaire, l'état des parties communes, l'importance des travaux nécessaires pour la sécurité des habitants.

La constitution du dossier d'expropriation s'effectue désormais en parallèle de l'expertise ordonnée par le tribunal. En effet, à la première assemblée délibérante après la saisine du juge le projet simplifié d'acquisition doit être présenté, ou le projet d'expropriation des parties communes, de réhabilitation ou même de démolition totale ou partielle de l'immeuble. Dans le dossier du projet doit également figurer une évaluation du coût ainsi qu'un plan de relogement des occupants concernés.<sup>68</sup>

Le président déclare l'état de carence par voie d'ordonnance, notifiée aux personnes concernées. Le juge peut y mentionner un « liquidateur » de la copropriété. Le syndicat des copropriétaires peut contester l'état de carence ou encore la nomination du liquidateur dans un délai de 2 mois suivant la notification de l'ordonnance.<sup>69</sup>

Le projet d'expropriation est approuvé par la première assemblée délibérante qui suit l'ordonnance du tribunal de grande instance. Après modifications des observations de l'assemblée délibérante il est mis à disposition du public pour qu'il puisse émettre à son tour des observations dans un délai minimal de deux mois.<sup>70</sup>

Une fois ce délai de deux mois écoulé la procédure d'expropriation peut être lancée.

---

<sup>66</sup> Article L615-6 du code de la construction et de l'habitation

<sup>67</sup> Article L615-7 et L615-10 du code de la construction et de l'habitation

<sup>68</sup> Article L615-6 II du code de la construction et de l'habitation

<sup>69</sup> Article L615-6 VI du code de la construction et de l'habitation

<sup>70</sup> Article L615-6 VII du code de la construction et de l'habitation

## B. L'expropriation

### a) Procédure

L'expropriation peut être engagée par une commune, un établissement public de cohérence intercommunale (EPCI) ou tout organisme « y ayant vocation ». L'enquête préalable est menée lors de la phase de l'établissement de la carence. A travers la déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité (*voir glossaire*) le préfet va déterminer : au profit de qui se fait l'expropriation, le montant des indemnités prévisionnelles et la date de prise de possession après paiement.

La décision est ensuite publiée aux recueils des actes administratifs et notifiée : « aux titulaires de droits réels immobiliers » c'est-à-dire aux copropriétaires. Il y a un délai de 2 mois pour excès de pouvoir. Une fois le versement des indemnités effectué le bénéficiaire de l'expropriation peut entrer en possession du bien. L'indemnité versée est fixée de façon dérogatoire.

L'indemnité est fixée conformément aux dispositions des articles L322-1 à L322-12 du nouveau code de l'expropriation : « La valeur des biens doit désormais être appréciée en tenant compte du montant des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble mentionnés dans le rapport d'expertise prévu à l'article L. 615-6 du présent code et, le cas échéant, du coût des travaux prescrits sur les logements par des arrêtés pris sur le fondement des articles L. 1331-26 et suivants du code de la santé publique et de l'article L. 511-2 du présent code. »<sup>71</sup>

*Remarque : Ainsi pour l'expropriation concernant seulement les parties communes, la valeur de l'indemnité de l'expropriation sera le plus souvent négative. A moins qu'elle ne porte sur des terrains à construire.*

### b) Contre qui l'expropriation doit-elle être poursuivie ?

Le texte prévoit qu'il déroge à l'article 6 de la loi du 10 juillet 1965. C'est-à-dire que les parties communes ne peuvent faire l'objet séparément des parties privatives d'une action en partage ni d'une licitation forcée.<sup>72</sup> En revanche le texte ne modifie pas l'article 16-2 de la même loi, à savoir :

*« L'expropriation pour cause d'utilité publique d'un immeuble bâti, d'un groupe d'immeubles bâtis ou d'un ensemble immobilier soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est poursuivie et prononcée lot par lot à l'encontre des copropriétaires et titulaires de droits réels immobiliers concernés*

<sup>71</sup> Article L615-8 du code de la construction et de l'habitation

<sup>72</sup> Article 6 de la loi du 10 juillet 1965



*ainsi que, lorsqu'elle porte également sur des parties communes en indivision avec d'autres copropriétaires, à l'encontre du syndicat.*

*Lorsque l'expropriation porte uniquement sur des parties communes à l'ensemble des copropriétaires, elle est valablement poursuivie et prononcée à l'encontre du syndicat représentant les copropriétaires et titulaires de droits réels immobiliers. Lorsque l'expropriation est poursuivie et prononcée à l'encontre du syndicat, les dispositions de l'article 16-1 de la loi du 10 juillet 1965 sont applicables pour la répartition des indemnités compensatrices. »<sup>73</sup>*

D'après cet article l'expropriation peut donc être poursuivie contre le seul syndicat des copropriétaires. Mais en conséquence l'expropriation va aboutir à la disparition de la quote-part (*voir glossaire*) de la partie commune de chaque lot et non pas une « simple réduction d'assiette ». Le titre de propriété de chaque copropriétaire est donc directement affecté par l'expropriation, on n'exproprie pas seulement le syndicat. Les copropriétaires ne seront plus propriétaires d'un « lot » mais d'un « bien privatif ». Un lot comprenant obligatoirement « *une partie privative et une quote-part de parties communes.* »<sup>74</sup>

Agnès LEBATTEUX-SIMON avocat à la cour de Paris soulignera, je cite : « *l'omission semble relever d'un défaut de coordination des textes bien plus que d'une volonté du législateur* ». **En l'espèce bien que juridiquement possible l'expropriation partielle des parties communes semble dans la pratique très difficilement réalisable.**

### **C. L'exproprié**

Article L242-1 du code de l'expropriation : « *Lorsque l'expropriation ne porte que sur une portion d'immeuble bâti et si la partie restante n'est plus utilisable dans les conditions normales, l'exproprié peut demander au juge l'emprise totale.* »

Ainsi on peut se demander si un copropriétaire insatisfait serait en droit de réclamer au juge « l'emprise totale » et d'une indemnité en conséquence.

Cependant la partie privative restante au lot ne peut pas être considérée comme « *inutilisable dans les conditions normales* » car ses modalités d'usage ne sont pas impactées. De plus l'article 16-2 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que l'expropriation est poursuivie contre le syndicat. Le copropriétaire ne peut donc pas agir de manière individuelle.

---

<sup>73</sup> Article L221-2 Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

<sup>74</sup> Article 1 de la loi du 10 juillet 1965

### III- Le nouveau statut de procédure de carence

Faute de parties communes le statut de la copropriété n'est plus applicable à l'immeuble. Dès lors on peut se demander quel est le statut des « biens privatifs » amputés de leurs parties communes ? Y-a-t-il des droits et des obligations entre l'opérateur et les copropriétaires ? L'article L. 615-10 du code de la construction et de l'habitation donnent quelques indices mais restent pour le moins légers.

#### A. La disparition du lot de copropriété et le nouvel état descriptif de division

##### a) La nécessité de la disparition du lot de la copropriété

Comme dit précédemment l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965 définit le lot comme avec « *une partie privative et une quote-part de parties communes.* » La cour de cassation a considéré qu'un lot ne peut pas être constitué d'un seul droit de jouissance sur parties communes s'il n'y a pas de parties privatives.<sup>75</sup>

La loi du 10 juillet 1965 prévoyait déjà l'expropriation des parties communes avant l'apparition du fameux article L 615-10 du code de la construction et de l'habitation initié par la loi ALUR. Mais l'expropriation en question n'aboutissait pas à la disparition pure et simple des parties communes. En pratique la partie commune devenait un lot qui faisait ensuite l'objet d'une expropriation. Les copropriétaires restaient propriétaires de droits indivis.

A l'issue de l'expropriation on ne doit plus alors parler de « copropriétaires » mais de « propriétaires de biens privatifs ». Cette mutation doit être actée dans l'état descriptif de division.

##### b) La mise à jour de l'état descriptif de division

Dans la procédure de carence le transfert de propriété se fait après la fixation de l'indemnité définitive. Une modification de l'état descriptif de division est souhaitable à ce stade pour effectuer un transfert effectif à l'autorité expropriante. Néanmoins autour de cet état descriptif de division subsiste quelques questions :

Comment seront reçus au service de la publicité foncière ces états descriptifs de division ? En effet il s'agira de propriétés superposées sur une même parcelle et qui ne constituent pas un « lot » de copropriété.

---

<sup>75</sup> Cour de cassation chambre civile 3 Audience publique du mercredi 8 juillet 1992 N° de pourvoi : 90-11578 Publié au bulletin ANNEXE

### c) La nature des nouveaux biens privatifs

Le bien privatif issu de la division ne peut pas être considéré comme un lot. La question de la modification de la nature du bien se pose, notamment pour la vente de ce bien. En effet si la poursuite de l'expropriation des parties communes se fait contre le seul syndicat des copropriétaires comment seront traitées les modifications des droits de propriétés de chacun des anciens lots ? Les inscriptions aux hypothèques se feront de plein droit pour ces nouveaux « lots privatifs ».

### B. La constitutionnalité de la procédure

Le dispositif de l'expropriation partielle des parties communes a pour but de priver le copropriétaire de son droit de propriété sur un lot avec une quote-part de partie communes, sans permettre à celui-ci de :

- Formuler une demande d'indemnisation de dépression de son lot suite à la disparition des parties communes. Puisque le préjudice n'est pas un préjudice direct, matériel et certain comme en dispose l'article L.321-1 du Code de l'expropriation.
- Demander l'emprise totale, puisque seul le syndicat des copropriétaires est poursuivi dans le cadre de la procédure d'expropriation.

Ainsi le dispositif est un peu une nouvelle forme d'expropriation qui n'a pas pour but de le priver de son droit mais de lui imposer un changement de nature de son bien. On peut se demander sur la constitutionnalité de cette procédure au regard de l'article 17 de la déclaration des droits de l'homme : *« La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige Évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité. »*

## IV- La mise en place d'une nouvelle forme d'administration

### A. Le transfert de la gestion des « biens d'intérêt collectif »

L'article L. 615 II du code de la construction et de l'habitation prévoit que « la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat peut confier l'entretien de ses biens d'intérêt collectif à un opérateur ou désigner un opérateur au profit duquel l'expropriation est poursuivie. »

Enfin l'article L. 615 IV du code de la construction et de l'habitation dispose : « L'opérateur est chargé d'entretenir et de veiller à la conservation des biens d'intérêt collectif. Il est responsable des dommages causés aux propriétaires de parties privatives ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des biens d'intérêt collectif, sans préjudice de toutes actions récursoires. »

Dans les faits l'expropriation n'est pas poursuivie par la collectivité publique à l'origine de la procédure car elle ne veut pas assumer les risques, pour cela elle nomme un opérateur après appel d'offre. L'opérateur se substitue au syndicat des copropriétaires pour la gestion des ex-parties communes, cependant les textes restent très flous sur les conditions... Dans le but de réaliser les travaux de mise en sécurité de l'immeuble.

### B. Un système conçu comme une alternative de la copropriété

La loi ALUR crée en même temps que l'expropriation des parties communes, 2 types de « sociétés » appelées **habitat participatif** c'est-à-dire des « *opérations de construction ou de gestion comprises dans un même programme, comportant une ou plusieurs tranches, d'un même ensemble immobilier* »<sup>76</sup>

Les deux types de sociétés sont : des sociétés d'attributions et d'autopromotions<sup>77</sup> et les sociétés coopératives d'habitants<sup>78</sup>

Les sociétés d'attribution et d'autopromotion sont plutôt destinés à des sociétés HLM qui pourront obtenir jusqu'à 30% des parts de ces sociétés et ainsi financer des logements sans être soumis au statut de la copropriété.

La société coopérative d'habitant est une gestion alternative à la copropriété est basée sur trois fondements à savoir : une servitude d'usage des biens d'intérêt collectif (anciennement parties communes), règlement d'usage (anciennement règlement de copropriété) et l'obligation des ex-copropriétaires de payer une redevance (anciennes charges).

---

<sup>76</sup> Article L. 200-7 du code de la construction et de l'habitation

<sup>77</sup> Article L. 202-1 du code de la construction et de l'habitation

<sup>78</sup> Article L. 201-1 du code de la construction et de l'habitation

#### a) La servitude des biens d'intérêt collectif

La servitude des biens d'intérêt collectif est une servitude attachée aux biens privatifs. Cette servitude d'usage se substitue aux anciennes parties communes seulement s'il n'y a pas de biens indivis. S'il y a l'existence de biens en indivision c'est-à-dire de biens possédés par plusieurs personnes<sup>79</sup> la servitude de bien collectif ne peut exister car il y aurait une confusion entre le propriétaire du fond servant et du fond dominant.

La Cour de cassation a stipulé par un arrêt du 30 juin 2004, numéro de pourvoi 03-11562,<sup>80</sup> que les servitudes grevant les parties communes au profit de lots privatifs sont nulles. On remarque également que l'article L615-10 ne précise pas le contenu de la servitude ni les critères d'opposabilité.

En effet la servitude étant intégrée au nouvel état descriptif de division sera donc a priori publiée par l'intermédiaire de ce document auprès d'un notaire.

#### b) Le règlement d'usage

L'article L615-10 du code de la construction et de l'habitation dispose aussi qu'un règlement d'usage devra être élaboré par l'opérateur auquel les anciens copropriétaires devront se conformer. Néanmoins l'article ne stipule pas de contenu précis à ce règlement d'usage. Il n'y a donc pas de lignes directrices obligatoires données par la loi. Il n'y a également pas d'obligations de publication et donc d'opposabilité... Un règlement non opposable aux tiers ne pourra donc pas être appliqué aux futurs acquéreurs des biens privatifs.

#### c) La redevance

Selon l'article L615-10 II alinéa 2 du code de la construction et de l'habitation, les propriétaires des biens privatifs devront verser une redevance à l'opérateur « *en contrepartie de cette servitude, les propriétaires sont tenus de verser à l'opérateur une redevance mensuelle proportionnelle à la superficie de leurs parties privatives.* »

La servitude des biens d'intérêt collectif est donc une servitude légale avec charges. Cependant là encore l'article L615-10 du code de la construction et de l'habitation ne précise pas les modalités de fixation des charges.

---

<sup>79</sup> Définition bien indivis du service public

<sup>80</sup> Cour de cassation chambre civile 3 Audience publique du mercredi 30 juin 2004 N° de pourvoi : 03-11562 Publié au Bulletin ANNEXE 3 p 61

Le plus logique serait de substituer simplement les biens privatifs aux anciennes parties privatives du lot. Ainsi la redevance aurait été égale aux anciens tantièmes de charges des parties communes générales des anciens lots. Mais cela n'est pas applicable car le seul critère donné pour le calcul de la redevance est la surface de la servitude.

En effet le calcul des tantièmes de charges des parties communes générales est d'avantage complet avec des coefficients appliqués en fonction de la surface, l'étage, la présence d'ascenseur, le bâtiment etc. Une fois encore la loi semble incomplète

### **C. La dissolution du syndicat des copropriétaires**

Le syndicat des copropriétaires devra être dissout puisque les lots de copropriétaires disparaissent pour devenir des biens privatifs et des servitudes de biens d'intérêt collectif, ainsi les conditions de l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965 ne sont plus réunies : « *La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes.* »

Néanmoins la personne morale du syndicat des copropriétaires doit subsister pour traiter le passé du syndicat et ses dettes. Cette responsabilité n'est pas déléguée directement par la loi mais elle devra être nécessairement tenue soit par l'opérateur ou l'ancien administrateur de la copropriété, le syndic.

La Cour de cassation a disposé qu'en cas de liquidation du syndicat des copropriétaires les nouveaux propriétaires ne sont pas tenus des dettes antérieures de ce syndicat : Arrêt du 13 janvier 2015 numéro de pourvoi 13-20908.<sup>81</sup>

Il est possible que cette cassation ne soit même pas consultée car dans une telle situation d'endettement « *l'administrateur provisoire peut demander au juge d'effacer partiellement les dettes du syndicat pour un montant équivalant au montant des créances irrécouvrables.* »<sup>82</sup>

---

<sup>81</sup> Arrêt du 13 janvier 2015 numéro de pourvoi 13-20908 ANNEXE 4 p 64

<sup>82</sup> Article 29-7 de la loi du 10 juillet 1965

#### **D. La sorti éventuelle du dispositif**

A l'issue de la réhabilitation des parties communes il y a deux possibilités pour sortir du dispositif :

- En cas de redressement la remise en copropriété est possible si une indemnité est versée au moment de l'expropriation avec l'accord du maire ou du président de l'EPCI et des copropriétaires. Mais cela paraît peu probable car des copropriétaires en situation fragiles ne pourront pas racheter leur lot.
- En cas de déséquilibre financier important l'opérateur peut demander à la commune ou l'EPCI de procéder à l'expropriation totale de l'immeuble. Mais cette seconde hypothèse est elle aussi peu probable car le but de l'expropriation partielle est d'éviter l'expropriation totale.

## Conclusion

La loi ALUR est en effet « *certainement la réforme la plus importante depuis la loi du 10 juillet 1965* ». <sup>83</sup> Après désormais trois années de recul on constate qu'elle dans un premier temps fait évoluer les acteurs de la copropriété et mis en place des instruments de contrôles efficaces ainsi prévention et un traitement des copropriétés dégradées améliorées. En influant sur les pouvoirs et les procédures des syndics, du conseil syndical et de l'assemblée générale la loi ALUR a tenter d'influer les différents facteurs de la dégradation d'une copropriété. <sup>84</sup> Pour chaque organe de la copropriété il y a des mesures positives et d'autres perfectibles.

Ainsi le syndic avec l'obligation d'ouvrir des comptes séparés et la possibilité de délégué les archives du syndicat voit s'améliorer la gestion financière et juridique de son mandat. A l'inverse la mise en concurrence des syndics pose de vraies questions de légitimité juridique à ces derniers et jette une suspicion sur la profession. De manière générale la loi ALUR a fait augmenter de 20 % la rémunération des syndics. Puis le pouvoir du conseil syndical est renforcé à l'instar des syndics afin d'inciter l'investissement des copropriétaires mais. Enfin l'abaissement des majorités de l'assemblée générale facilite la prise de décision mais la convocation électronique rendue possible par la loi alourdit finalement les délais de convocations.

Les instruments de contrôle mise en place par la loi à savoir l'immatriculation des copropriétés et le diagnostic technique global sont tous les approuvés par les professionnels. Néanmoins quelques réserves apparaissent pour l'utilisation du registre d'immatriculation. Ce registre permet au premier plan de mieux connaître le parc de la copropriété et le processus de fragilisation et ainsi prévenir de l'endettement comme le prévoyait la loi. Mais en second plan les professionnels s'interrogent sur l'usage des données qui pourrait avoir aussi un but fiscal mais aussi de contrôle d'application des normes écologiques.

Enfin la procédure expérimentale créée par la loi ALUR : l'expropriation partielles des parties communes ; remet en cause la définition même du lot de copropriété. <sup>85</sup> De nombreuses interrogations subsistent sur cette procédure. La plus basique étant : Quels opérateur se porteraient acquéreur de parties communes dans une copropriété dégradée en vue de les entretenir et d'établir une servitude de biens collectifs dessus ? D'autres interrogations plus complexes apparaissent notamment qu'en l'espèce bien que juridiquement possible l'expropriation partielle des parties communes semble dans la pratique très difficilement réalisable.

---

<sup>83</sup> Hugues Périnet-Marquet professeur de droit à l'université Panthéon-Assas

<sup>84</sup> Voir figure 2 « Cercle de dégradation » p 13

<sup>85</sup> Article 1<sup>er</sup> de la loi du 10 juillet 1965



La dégradation d'une copropriété implique de nombreux facteurs et de nombreux enjeux. La loi ALUR a tenté de réorganiser la loi du 10 juillet 1965 et faire preuve d'innovation pour prévenir l'endettement. Cependant on ne peut prévenir des situations individuelles de chaque copropriétaire ainsi « le vivre ensemble » restera toujours perfectible.

## Bibliographie

### Ouvrages

- René Hostiou, Habitat collectif en situation de carence et expropriation pour cause d'utilité publique les apports de la loi ALUR, éditions AJDI 2014
- Mémoire « La scission en volumes, une solution pour les copropriétés dégradées ? » par Élisabeth FULCHERI soutenu le 9 juillet 2014
- Mémoire « La prise en compte de la diversité des activités lors de la rédaction du règlement de copropriété d'un ensemble immobilier complexe » par Agathe MALOT Soutenu le 14 juin 2016
- BRAYE - Annexe 1 de Rapport de l'Agence nationale de l'habitat - Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés – 2012
- BRAYE - Annexe 2 de Rapport de l'Agence nationale de l'habitat - Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés – 2012
- Rapport sur les copropriétés dégradés - Claude DILAIN, Sénateur de la Seine Saint Denis - Avril 2013

### Périodiques

- Revue « Information Rapides de la Copropriété » numéro 604, Novembre 2014
- Revue « Information Rapides de la Copropriété » numéro 603, Octobre 2014
- Revue « Information Rapides de la Copropriété » numéro 602, Septembre 2014
- Revue « Information Rapides de la Copropriété » numéro 601, Août 2014
- Revue « Information Rapides de la Copropriété » numéro 600, Juillet 2014
- Revue « Géomètre » numéro 2145 mars 2017

### Autres documents

- Diaporama de présentation « Copropriétés dégradée prévention et traitement » du Ministère de l'égalité des territoires et du logement, format *PDF*
- « La loi ALUR 2 ans de mise en œuvre pour l'accès au logement et au développement durable » du Ministère de l'égalité des territoires et du logement, format *PDF*
- Cours de l'aménagement de monsieur Nicolas CHAUVIN de 2016 à l'ESGT
- Copropriété en difficulté « Enjeux et cadre d'intervention de l'ANAH », *format PDF*
- « L'intervention en copropriété dégradées » par COPROCOOP, *format PDF*
- « Rapport d'information » de l'assemblée nationale constitution du 4 octobre 1958, quatorzième législative, enregistré le 25 janvier 2017 présenté par les députés MM. Daniel GOLDBERG et Jean-Marie TÉTART.

## **Sites internet**

<http://sos-net.eu.org/copropriete/2/2-2.htm>

<https://www.legifrance.gouv.fr>

<https://www.service-public.fr>

<http://www.informationsrapidesdelacopropriete.fr/>

<http://www.assemblee-nationale.fr/14/rapports/r1329-tl.asp>

<https://www.registre-coproprietes.gouv.fr/#/login>

## **Contacts**

Laurent PITARD Syndic associé au cabinet LEFEUVRE à Nantes

Pierre BONNARD, ingénieur géomètre au cabinet AIR&GEO à Paris

Laurence CATIN juriste formatrice en droit immobilier à l'ICH de Nantes

## **Codes et lois**

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, consulté sur le site Légifrance après dernière modification le 23 février 2017

Code de la construction et de l'habitation Pour l'article L 615-10 sur le site Légifrance dernière modification 1 janvier 2015

Code de l'expropriation consulté sur le site Légifrance avant dernière modification le 28 avril 2017

Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789

## **Table des annexes**

Annexe 1.....	56
Annexe 2.....	58
Annexe 3.....	61
Annexe 4.....	65

## Annexe 1

### Article L615-10 du code de la construction et de l'habitation

I.-Par dérogation à l'article 6 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, une possibilité d'expropriation des parties communes est instaurée à titre expérimental et pour une durée de dix ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Dans ce cas, les articles L. 242-1 à L. 242-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique sont applicables.

II.-Lorsque le projet mentionné au V de l'article L. 615-6 du présent code prévoit l'expropriation de l'ensemble des parties communes, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat peut confier l'entretien de ces biens d'intérêt collectif à un opérateur ou désigner un opérateur au profit duquel l'expropriation est poursuivie.

Au moment de l'établissement du contrat de concession ou de la prise de possession par l'opérateur, l'état descriptif de division de l'immeuble est mis à jour ou établi s'il n'existe pas. Aux biens privatifs mentionnés dans l'état de division est attachée une servitude des biens d'intérêt collectif. Les propriétaires de ces biens privatifs sont tenus de respecter un règlement d'usage établi par l'opérateur.

En contrepartie de cette servitude, les propriétaires sont tenus de verser à l'opérateur une redevance mensuelle proportionnelle à la superficie de leurs parties privatives. Cette redevance, dont les modalités de révision sont prévues par décret, permet à l'opérateur de couvrir les dépenses nécessaires à l'entretien, à l'amélioration et à la conservation de parties communes de l'immeuble et des équipements communs.

Pour les propriétaires occupants, cette redevance ouvre droit aux allocations de logement prévues aux articles L. 542-1 à L. 542-9 et L. 831-1 à L. 835-7 du code de la sécurité sociale.

III.-L'opérateur est chargé d'entretenir et de veiller à la conservation des biens d'intérêt collectif. Il est responsable des dommages causés aux propriétaires de parties privatives ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des biens d'intérêt collectif, sans préjudice de toutes actions récursoires.

Il réalise un diagnostic technique des parties communes, établit un plan pluriannuel de travaux actualisé tous les trois ans et provisionne, dans sa comptabilité, des sommes en prévision de la réalisation des travaux.

IV.-Le droit de préemption urbain renforcé prévu à l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme peut lui être délégué.

V.-Dans le cadre de l'expérimentation prévue au présent article, en cas de déséquilibre financier important, l'opérateur peut demander à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat à l'origine de l'expérimentation de procéder à l'expropriation totale de l'immeuble. Un nouveau projet d'appropriation publique doit alors être approuvé dans les conditions prévues au V de l'article L. 615-6 du présent code. La procédure est poursuivie dans les conditions prévues à l'article L. 615-7.

VI.-Après avis favorable de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat à l'origine de l'expérimentation et des propriétaires des biens privés, l'immeuble peut faire l'objet d'une nouvelle mise en copropriété à la demande de l'opérateur. Les propriétaires versent alors une indemnité au propriétaire de ces biens d'intérêt collectif équivalente à la valeur initiale d'acquisition des parties communes ayant initialement fait l'objet de l'expropriation, majorée du coût des travaux réalisés, de laquelle est déduit le montant total des redevances versées à l'opérateur. Cette indemnité est répartie selon la quote-part des parties communes attribuée à chaque lot dans le projet de règlement de copropriété.

## **Annexe 2**

Le : 03/05/2017

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 8 juillet 1992**

**N° de pourvoi: 90-11578**

Publié au bulletin

**Rejet.**

**Président :M. Senselme, président**

Rapporteur :M. Capoulade, conseiller apporteur

Avocat général :M. Sodini, avocat général

Avocats :la SCP Le Griel, la SCP Lyon-Caen, Fabiani et Thiriez, la SCP Boré et Xavier.,  
avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 16 novembre 1989), que le règlement de copropriété des résidences Le Christiania prévoyait, d'une part, que la société civile immobilière Le Christiania (SCI), propriétaire du lot n° 4, avait la possibilité de subdiviser ce lot, et, d'autre part, que la SCI, ou ultérieurement, l'ensemble des copropriétaires du bâtiment A aurait la jouissance privative et particulière d'une fraction du sol commun, telle que délimitée sur le plan annexé au règlement ; qu'après avoir, le 1er août 1969, dressé l'état de division créant un lot n° 181, constitué de ce droit de jouissance et d'une quote-part de la propriété du sol, la SCI a, le 5 janvier 1970, vendu ce lot à M. X..., associé et

ancien administrateur de la SCI ; que, par acte du 12 décembre 1983, le syndicat des copropriétaires a fait assigner en revendication M. X..., qui a appelé en garantie la société civile professionnelle de notaires qui avait rédigé les actes ;

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt d'accueillir cette demande, alors, selon le moyen, 1°) que l'état descriptif de division, qui a pour objet d'assurer l'identification des lots en définissant chacun dans ses parties privatives et dans sa quote-part des parties communes, constitue, au même titre que le règlement de copropriété, un document contractuel ; qu'en décidant le contraire pour faire droit à l'action en revendication du syndicat des copropriétaires et pour refuser de tenir compte de l'état descriptif de division, établi le 1er août 1969, par la SCI Le Christiania, propriétaire du lot n° IV, conformément à l'article 2 du règlement de copropriété, dont le titre significatif l'imposait comme une clause prioritaire, l'arrêt attaqué a violé les articles 8 de la loi du 10 juillet 1965, 2 et 3 du décret du 17 mars 1967 et 1134 du Code civil ; 2°) que l'article 6 du règlement de copropriété se bornait à donner au propriétaire la simple faculté d'établir un parking sur la partie de terrain réservée en jouissance privative, faculté qui a disparu lorsque la SCI Le Christiania, usant du droit qui lui est reconnu par l'article 2 du règlement de copropriété, a dressé seule l'état descriptif relatif à la division de son lot dont la destination avait été, entre-temps, modifiée, qu'en décidant que l'article 6 1, du règlement de copropriété avait entendu créer un droit de jouissance privative sur les parties communes, l'arrêt attaqué a dénaturé les articles 2 et 6 du règlement de copropriété du 15 juin 1967, en violation de l'article 1134 du Code civil ;

Mais attendu que l'état descriptif de division dressé seulement pour les besoins de la publicité foncière n'ayant pas de caractère contractuel, la cour d'appel a, sans dénaturation, légalement justifié sa décision, en retenant que la SCI, en usant de la faculté que lui conférait le règlement de copropriété, de subdiviser le lot 4, ne pouvait, par l'établissement de cet état descriptif, priver l'ensemble des copropriétaires du bâtiment 4 du droit de jouissance privative et particulière sur une fraction du sol commun, délimité au plan annexé au règlement et que leur reconnaissait une stipulation de cet acte ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi

**Publication :** Bulletin 1992 III N° 241 p. 148

**Décision attaquée :** Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 16 novembre 1989

**Titrages et résumés :** COPROPRIETE - Parties communes - Usage - Droit de jouissance



exclusive - Droit reconnu par le règlement à l'ensemble des copropriétaires - Constitution dans l'état descriptif de division d'un lot comportant le droit de jouissance et une quote-part de la propriété du sol - Vente du lot - Inopposabilité au syndicat. L'état descriptif de division, dressé seulement pour les besoins de la publicité foncière, n'ayant pas de caractère contractuel, une cour d'appel justifie légalement sa décision, en retenant que la société civile immobilière, venderesse, en usant de la faculté que lui conférait le règlement de copropriété, de subdiviser un lot comprenant notamment un bâtiment et un droit de jouissance sur parties communes, ne pouvait, par l'établissement de cet état descriptif, priver l'ensemble des copropriétaires de ce bâtiment du droit de jouissance privative et particulière sur une fraction du sol commun, délimitée au plan annexé au règlement et que leur reconnaissait une stipulation de cet acte.

## **Annexe 3**

Le : 03/05/2017

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 30 juin 2004**

**N° de pourvoi: 03-11562**

Publié au bulletin

**Cassation partielle.**

**M. Weber., président**

Mme Renard-Payen., conseiller apporteur

M. Gariazzo., avocat général

la SCP Parmentier et Didier., avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIEME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Douai, 16 mai 2002) rendu en matière de référé, que Mme X..., propriétaire dans un immeuble en copropriété d'un lot n° 2 à usage d'emplacement de garage, a assigné Mme Y..., propriétaire du lot n° 3 également à usage de garage et contigu

au lot n° 2 en rétablissement de l'utilisation de son lot dont cette dernière lui interdisait l'accès ; que Mme X... a loué son lot aux époux Z... ;

Sur le moyen unique, pris en sa première branche :

Attendu que Mme Y... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande alors, selon le moyen, que la division d'un immeuble en lots de copropriété est incompatible avec la création, au profit de la partie privative d'un lot, d'une servitude sur la partie privative d'un autre lot ; que pour débouter Mme Y..., propriétaire d'un emplacement de garage dans un immeuble en copropriété, de sa demande tendant à voir condamner sous astreinte Mme X..., propriétaire du lot contigu, à respecter et à faire respecter par ses locataires l'utilisation de cet emplacement, la cour d'appel a retenu que le droit de passage prévu par les actes de vente des parties constituait une servitude réelle et non personnelle que Mme X... avait pu, à bon droit, mettre à la disposition de ses locataires ; qu'en statuant ainsi quand la division de l'immeuble en lots de copropriété était incompatible avec l'existence d'une telle servitude, la cour d'appel a violé les articles 1er, alinéa 1er de la loi du 10 juillet 1965 et 637 du Code civil ;

Mais attendu que le titulaire d'un lot de copropriété disposant d'une propriété exclusive sur la partie privative de son lot et d'une propriété indivise sur la quote part de partie commune attachée à ce lot, la division d'un immeuble en lots de copropriété n'est pas incompatible avec l'établissement de servitudes entre les parties privatives de deux lots, ces héritages appartenant à des propriétaires distincts ; qu'ayant constaté que les actes notariés prévoyaient que Mme Y... était propriétaire d'un emplacement pour voiture devant le lot n° 2 sur l'autre moitié d'un même local, que le lot n° 3 était grevé d'un droit de passage au profit du lot n° 2 pour permettre au propriétaire de ce lot d'accéder à son emplacement de garage qui se trouvait ainsi enclavé, que ce droit de passage s'exercerait par véhicule automobile sur le lot n° 3 et ce, à titre de servitude réelle et perpétuelle, et ce en tout temps et à toute heure par le propriétaire du lot n° 2, et par tous les propriétaires successifs de ce lot, la cour d'appel en a exactement déduit que Mme Y... n'était pas fondée à opposer l'absence de qualité de bénéficiaires du droit de passage des époux Z..., ce droit constituant une servitude réelle et non un droit personnel ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé de ce chef ;

Mais sur le moyen unique, pris en sa seconde branche :

Vu le principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage ;

Attendu que pour débouter Mme Y... de ses demandes à l'encontre de Mme X..., l'arrêt retient que celle-ci ne peut être condamnée à une obligation de faire alors qu'elle n'est pas responsable des voies de fait commises par ses locataires ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la victime d'un trouble anormal de voisinage trouvant son origine dans l'immeuble donné en location, peut en demander réparation au propriétaire et qu'elle avait constaté que suivant procès-verbal d'huissier de justice du 13 juillet 2000, le véhicule des époux Z... empiétait de 20 centimètres sur l'emplacement de Mme Y..., la cour d'appel a violé le principe susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il retient que Mme X... ne peut être condamnée à une obligation de faire, alors qu'elle n'est pas responsable des voies de fait commises par ses locataires, l'arrêt rendu le 16 mai 2002, entre les parties, par la cour d'appel de Douai ; remet, en conséquence, quant à ce, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Amiens ;

Condamne Mme X... A... aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, rejette la demande de Mlle Y... ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de Cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trente juin deux mille quatre.

**Publication :** Bulletin 2004 III N° 140 p. 124

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Douai , du 16 mai 2002

**Titrages et résumés :** COPROPRIETE - Parties privatives - Prérogatives du copropriétaire - Constitution d'une servitude sur la partie privative d'un autre lot - Possibilité. Le titulaire d'un lot de copropriété disposant d'une propriété exclusive sur la partie privative de son lot et d'une propriété indivise sur la quote-part des parties communes attachée à ce lot, la division d'un immeuble en lots de copropriété n'est pas incompatible avec l'établissement de servitudes entre les parties privatives de deux lots, ces héritages appartenant à des propriétaires distincts.

SERVITUDE - Constitution - Objet - Parties privatives de deux lots de copropriété - Possibilité COPROPRIETE - Statut - Comptabilité avec le régime des servitudes

**Précédents jurisprudentiels :** En sens contraire : Chambre civile 3, 2001-03-21, Bulletin, III, n° 36, p. 28 (cassation partielle), et les arrêts cités. A rapprocher : Chambre civile 1, 1962-02-21, Bulletin, I, n° 119 (1), p. 105 (rejet).

## **Annexe 4**

Le : 12/05/2017

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 13 janvier 2015**

**N° de pourvoi: 13-20908**

ECLI:FR:CCASS:2015:C300016

Non publié au bulletin

**Cassation**

**M. Terrier (président), président**

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 22 février 2013), que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Terris, sis 15-17 square Mérimée, ayant obtenu un jugement définitif condamnant le syndicat des copropriétaires de la résidence 11 square Mérimée (le syndicat) à le garantir et à lui payer diverses sommes, a assigné en paiement la société Cristina et la société Mérimée, copropriétaires composant le syndicat ; que par acte du 30 décembre 2010, la société Mérimée a fait apport des droits et biens immobiliers qu'elle détenait dans l'immeuble au profit de la société Cristina ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu que le visa des conclusions des parties avec l'indication de leur date n'est

nécessaire que si le juge n'expose pas succinctement leurs prétentions respectives et leurs moyens ; que l'arrêt comportant le rappel puis la discussion des prétentions et moyens de la société Mérimée dont l'exposé correspond à ses dernières conclusions, le moyen est inopérant ;

Mais sur le second moyen :

Vu l'article 1166 du code civil, ensemble l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu que pour condamner la société Cristina à payer une certaine somme au syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Terris, l'arrêt retient que la société Mérimée a apporté le 30 décembre 2010 à la société Cristina l'ensemble des lots détenus dans la copropriété, qu'il n'est pas contesté que seuls deux copropriétaires possédaient l'ensemble des lots, qu'il en est résulté la dissolution de plein droit du syndicat, ce qui rend sans objet l'irrecevabilité qui pouvait résulter lors de l'assignation initiale de l'absence de mise en cause du syndicat des copropriétaires qui existait encore, et que la société Cristina, initialement assignée dans le cadre de l'action oblique intentée par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble le Terris, doit répondre des obligations du syndicat dissous dont elle est devenue l'ayant cause à titre particulier et être condamnée au paiement de la totalité des sommes dues ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le créancier du syndicat qui, exerçant l'action oblique, agit en paiement contre les copropriétaires doit mettre en cause le syndicat même si la copropriété a disparu du fait de la réunion de tous les lots entre les mains d'un même propriétaire, la personnalité morale du syndicat subsistant pour les besoins de sa liquidation et l'acquéreur des lots n'étant pas tenu de plein droit des obligations personnelles de ce syndicat, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 22 février 2013, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence, autrement composée ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Terris aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du treize janvier deux mille quinze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour la société Cristina et la société civile particulière square Mérimée

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR déclaré sans objet la fin de non recevoir tirée de l'absence en la cause du syndicat des copropriétaires du 11 square Mérimée et, tenant la dissolution de plein droit du syndicat des copropriétaires du 11 square Mérimée en date du 30 décembre 2010, par réunion de l'ensemble des lots de copropriété entre les mains de la SCI CRISTINA, d'AVOIR condamné cette dernière à payer au syndicat des copropriétaires LE TERRIS la somme de 234. 147, 65 euros avec intérêts de droit depuis le 18 mai 2005, outre 2. 500 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;

AUX MOTIFS QUE la SCP Square Mérimée et la SCI CRISTINA, intimées, ont conclu respectivement le 29 octobre 2012 et le 18 décembre 2012 ;

ALORS QUE s'il n'expose pas succinctement les prétentions des parties et leurs moyens, le juge, qui ne peut statuer que sur les dernières conclusions déposées, doit viser celles-ci avec l'indication de leur date ; qu'en statuant au visa des conclusions de la SCP SQUARE MERIMEE en date du 29 octobre 2012 quand cette dernière avait signifié, le 18 décembre 2012, complétant ses précédentes écritures, la Cour d'appel a violé les articles 455 et 954 du Code de procédure civile.

#### SECOND MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR déclaré sans objet la fin de non recevoir tirée de l'absence en la cause du syndicat des copropriétaires du 11 square Mérimée et, tenant la dissolution de plein droit du syndicat des copropriétaires du 11 square Mérimée en date du 30 décembre 2010, par réunion de l'ensemble des lots de copropriété entre les mains de la SCI CRISTINA, d'AVOIR condamné cette dernière à payer au syndicat des copropriétaires LE TERRIS la somme de 234. 147, 65 euros avec intérêts de droit depuis le 18 mai 2005, outre 2. 500 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;

AUX MOTIFS QUE le qualité de créancier du syndicat des copropriétaires LE TERRIS à l'encontre du syndicat des copropriétaires du 11 square Mérimée n'est plus discutable, depuis le jugement du 18 mai 2005 du Tribunal de grande instance de Nice confirmé en appel le 6 avril 2006 ; qu'il appartenait donc au syndicat débiteur de ces condamnations d'appeler les dépenses générales en résultant, auprès de tous les copropriétaires et au prorata ; que l'inaction du syndicat des copropriétaires 11 square Mérimée résulte de façon indiscutable du rapport X... en date du 8 février 2008, cet administrateur provisoire ayant dressé à cette date un rapport de carence faisant d'ailleurs état de l'assignation en date du 11 octobre 2007 de la SCP Mérimée et de la SCI CRISTINA visant à contester l'opposabilité de la nomination d'un administrateur, au motif allégué de la dissolution depuis le 7 août 2003 du syndicat des copropriétaires 11 square Mérimée, par suite de la réunion des lots par « l'indivision GIACALOB (sic) », ladite assignation s'étant soldée par un débouté (T. G. I. Nice, 23 octobre 2008) ; que dans ce contexte reprécisé, l'action oblique de l'article 1166 du Code civil est ouverte au syndicat des copropriétaires LE TERRIS qui lui permet d'exercer les droits et actions de son débiteur le syndicat des



copropriétaires du 11 square Mérimée, sans que ce texte ne prévoit d'ailleurs expressément la mise en cause dudit débiteur ; qu'en présence d'un syndicat dont le patrimoine n'est composé que de dettes communes et de dettes collectées pour y faire face, l'action oblique permettait précisément de ne pas assigner directement les copropriétaires en tant que tels ; que la SCP Mérimée et la SCI CRISTINA ne sauraient à la fois soulever l'irrecevabilité de cette action au motif de l'absence de mise en cause de leur syndicat des copropriétaires et soutenir de façon expresse que ledit syndicat des copropriétaires a été dissous depuis le 30 décembre 2010 ; qu'en effet la pièce n° 13 régulièrement versée aux débats démontre à suffisance que la SCP Mérimée a apporté à cette date à la SCI CRISTINA l'ensemble des lots qu'elle détient dans la copropriété pour 708/ 1633 millièmes, n'étant pas contesté que seuls deux copropriétaires possédaient l'ensemble des lots ; que la dissolution de plein droit qui en est résultée rend sans objet l'irrecevabilité qui pouvait résulter lors de l'assignation initiale (19 juin 2007) de l'absence de mise en cause du syndicat des copropriétaires qui existait encore représenté par Maître X... que son rapport de carence ne suffisait pas, en l'absence d'autres éléments, à décharger de sa mission ; que cette fin de non recevoir - retenue à tort par le premier juge - étant devenue sans objet, la SCI CRISTINA, initialement assignée dans le cadre de l'action oblique, doit répondre des obligations du syndicat dissous dont elle est devenue l'ayant cause à titre particulier ; que la Cour est régulièrement saisie au subsidiaire d'une demande de condamnation de la seule SCI CRISTINA pour la totalité des sommes dues « pour le cas où la dissolution du syndicat serait retenue au 30 octobre 2010 » ce qui a été motivé supra ; que le décompte de la créance réclamée par le syndicat LE TERRIS n'est pas autrement commenté ou discuté ;

1°) ALORS QUE si la réunion de tous les lots entre les mains d'un même propriétaire entraîne de plein droit la disparition de la copropriété et la dissolution du syndicat, sa personnalité morale subsiste pour les besoins de sa liquidation ; qu'en relevant, pour écarter l'irrecevabilité de l'action résultant du défaut de mise en cause du syndicat du 11 square Mérimée, que celui-ci était dissous en conséquence de la réunion de tous les lots de copropriété entre les mains d'une seule partie, quand la personnalité morale du syndicat perdurait, en dépit de cette dissolution, la Cour d'appel a violé l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 1166 du Code civil ;

2°) ALORS QU'en toute hypothèse, l'acquéreur d'un bien à titre particulier ne succède pas de plein droit aux obligations personnelles de son auteur, même si celles-ci sont nées à l'occasion du bien transmis ; qu'en jugeant que la SCI CRISTINA, « ayant cause à titre particulier » du syndicat pour avoir acquis les biens de la SCP SQUARE MERIMEE et être ainsi devenue unique propriétaire de l'ensemble des lots de la copropriété, devait en cette qualité « répondre des obligations du syndicat dissous » (arrêt page 4, al. 8), quand, en l'absence de clause expresse en ce sens, la SCI CRISTINA n'était pas tenue de plein droit des obligations personnelles du syndicat, la Cour d'appel a violé l'article 1165 du Code civil, ensemble l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965.

## Liste des figures

Figure 1 La répartition des copropriétés selon Filicom en 2007 .....	11
Figure 2 Cercle de dégradation .....	13
Figure 3 Evolution des majorités avant / après loi ALUR .....	28
Figure 4 Délai d'immatriculation Source service publics.fr .....	32

# **Retour pratique de la loi ALUR sur les copropriétés dégradées et étude de l'une de ses innovations**

**Mémoire de Master du CNAM, JULLIAN 2017**

---

## **RESUME**

Le 24 mars 2014 a été promulguée la loi ALUR : l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové. Cette loi annonçait un virage en matière d'urbanisme mais également dans le domaine de la copropriété et notamment les copropriétés en difficulté.

Ainsi la loi ALUR a modifiée la loi du 10 juillet 1965 légiférant la copropriété en France. Les pouvoirs et obligations des acteurs principaux de la copropriété (le syndic, le syndicat des copropriétaires et l'assemblée générale) ont évolué.

La loi ALUR a également instaurée des instruments de contrôle : avec le registre des copropriétés et le diagnostic technique global.

Enfin la loi ALUR a mise en place une procédure expérimentale pour 10 ans : l'expropriation partielle des parties communes. Cette procédure semble être un dernier recours pour les copropriétés très dégradées avant l'expropriation totale.

**Mots clés : Copropriétés dégradées, Loi ALUR, expropriation partielle des parties communes.**

---

## **SUMMARY**

Since 24 of March, 2014 was promulgated the "ALUR" law: For access to housing and town planning renovated. This law is a turning point in town planning but also in field of condominium and more precisely in field of degraded condominium.

Thus the "ALUR" law changed the law of the 10 July 1965, legislating the condominium in France. The obligations and powers of the main actors of condominium namely (the syndicate, the union council, and the general assembly) had evolved.

The "ALUR" law have also established instruments of control: the registration of condominium and the overall technical diagnosis

Finally, the "ALUR" law has implemented an experimental procedure for years: the partial expropriation of public areas. This procedure seems to be the last resort for the very degraded condominiums before the total expropriation.

**Key words: Degraded condominiums, ALUR law, the partial expropriation of public areas.**