



HAL
open science

Les mécanismes de prévention et de redressement à disposition des copropriétés en difficultés financières sont-ils efficaces ?

Kévin Lecerf

► To cite this version:

Kévin Lecerf. Les mécanismes de prévention et de redressement à disposition des copropriétés en difficultés financières sont-ils efficaces ?. Sciences de l'environnement. 2020. dumas-03031577

HAL Id: dumas-03031577

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-03031577>

Submitted on 30 Nov 2020

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 GÉOMÈTRES ET TOPOGRAPHES

MÉMOIRE

présenté en vue d'obtenir

le DIPLÔME NATIONAL DE MASTER
« Sciences, Technologies, Santé »

Mention « Identification, Aménagement et gestion du Foncier »

par

Kévin LECERF

**Les mécanismes de prévention et de redressement à disposition des
copropriétés en difficultés financières sont-ils efficaces ?**

Soutenu le 07 juillet 2020

JURY

PRESIDENT : Monsieur Laurent MOREL

MEMBRES : Madame Laurence CATIN Second examinateur
Madame Elisabeth BOTREL Professeur référent
Monsieur Laurent PROGEAS Maître de stage

Remerciements

Ce mémoire de fin d'étude concluant deux années enrichissantes tant du point de vue juridique que technique, fut une expérience riche en instruction. Le résultat de ce travail de plusieurs mois n'aurait pas été possible sans l'intervention de certaines personnes que je tiens particulièrement à remercier.

Monsieur Laurent PROGEAS, mon maître de stage, pour m'avoir accueilli au sein de son cabinet de géomètre-expert syndic. Sa capacité à expliquer les choses, son expérience dans le milieu de syndic, ainsi que sa disponibilité m'ont été bénéfiques dans l'avancement et la structuration de mon travail. Merci de votre confiance et de l'intérêt que vous avez pu porter à mon égard.

Madame Elisabeth BOTREL qui a été un très bon professeur référent puisque sa disponibilité, son extrême réactivité, ainsi que ses conseils avisés m'ont fortement permis d'établir un rapport clair et complet sur le sujet.

Tous les membres du cabinet pour leur esprit plus que chaleureux. Je les remercie également pour m'avoir consacré du temps à des explications.

Madame Alice LECAUDEY, Chargée de mission Habitat à Saint-Malo Agglomération, ainsi que Corinne LEGRAND, référente en charge de l'urbanisme technique à Rennes métropole, pour m'avoir permis d'obtenir une vision extérieure sur le sujet. Merci de m'avoir accordé cet entretien.

Merci à vous.

Liste des abréviations

- AFUL : Association Foncière Urbaine Libre
- AG : Assemblée Générale
- AJDA : Actualité juridique de droit administratif (revue)
- AJDI : Actualité juridique de droit immobilier (revue)
- ALUR : Accès au logement et à un urbanisme rénové (loi)
- ANAH : Agence National de l'Habitat
- ANGC : Association National des Gestionnaires de Copropriété
- ARC : Association des responsables de copropriété
- ASL : Association Syndicale Libre
- CA : Cour d'appel
- CAA : Cour administrative d'appel
- CCH : Code de la construction et de l'habitat
- CE : Conseil d'état
- ELAN : Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi)
- EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
- OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
- PDLHI : Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne
- PLU : Plan local d'urbanisme
- POPAC : Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés
- RDI : Revue de droit immobilier
- Spéc. : Spécialement
- SRU : Solidarité et renouvellement urbain (loi)
- TA : Tribunal administratif
- TGI : Tribunal de grande instance
- TI : Tribunal d'instance
- VOC : Veille et Observation des Copropriétés

Table des matières

Remerciements	2
Liste des abréviations	3
Table des matières	4
Introduction	5
I LA PREVENTION DE L'APPARITION DES COMPLICATIONS FINANCIERES EN COPROPRIETE, UNE PRISE DE CONSCIENCE TARDIVE PAR LE LEGISLATEUR.....	9
I.1 LA MULTIPLICATION DES DISPOSITIFS DE LUTTE CONTRE LES CAUSES RECURRENTES DE MISE EN DIFFICULTE FINANCIERE : UNE INITIATIVE D'ENVERGURE.....	9
I.1.1 Une structuration pertinente des copropriétés pour un fonctionnement sain	10
I.1.1.1 L'anticipation d'impayés grâce aux charges spéciales	10
I.1.1.2 L'anticipation d'impayés par la division du syndicat.....	11
I.1.1.3 L'anticipation d'impayés par un syndic compétent.....	13
I.1.2 Nécessité d'une implication profonde des copropriétaires	17
I.1.2.1 Le développement des modalités d'informations et d'anticipation des charges futures : une nécessité.....	17
I.1.2.2 Une soudaine volonté de lutte contre le faible taux de participation aux assemblées générales	21
I.1.2.3 La lutte contre les copropriétaires indéclicats : des dispositifs peu efficaces.....	24
I.2 LES DISPOSITIFS D'ALERTE, UNE UTILISATION MERITANT D'ETRE VALORISEE.....	26
II LE REDRESSEMENT DES COPROPRIETES EN DIFFICULTES FINANCIERES, UNE DEMARCHE A ENTREPRENDRE RAPIDEMENT	29
II.1 LES COPROPRIETES FRAGILES : UN BESOIN D'ASSAINIR LA GOUVERNANCE	29
II.1.1 Le développement des impayés, une situation à régulariser	31
II.1.1.1 Le recouvrement des charges, procédure particulièrement longue en cas de copropriétaires indéclicats.....	31
II.1.1.2 La division du syndicat, une alternative potentiellement efficace pour contrer la situation du développement d'impayés	34
II.1.2 L'assistance au syndic : mécanisme tardif, mais reconnu.....	37
II.1.2.1 Le mandataire ad hoc : une assistance à ne plus négliger.....	38
II.1.2.2 L'administrateur provisoire : des avantages certains devant intervenir plus rapidement	41
II.2 LES COPROPRIETES EN DIFFICULTE : UNE MULTITUDE D'AIDES EXCEPTIONNELLES	44
II.2.1 Les aides publiques : des aides importantes, mais complexes	45
II.2.2 La mobilisation du potentiel foncier comme source de revenus potentiels.....	47
II.2.3 Le recours à des financements privés : un bénéfice commun	49
II.3 LES COPROPRIETES DEGRADEES : UNE CONSEQUENCE URBAINE NECESSITANT UN CHANGEMENT DE STATUT	52
II.3.1 Un redressement accessible grâce au renfort de la collectivité.....	53
II.3.2 Le portage foncier comme ultime recours avant la disparition du syndicat.....	55
Conclusion.....	58
Bibliographie	60
Table des annexes.....	69

Introduction

Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété, ce n'est pourtant que dans les années 1990 que le législateur s'est intéressé particulièrement à la réduction du nombre de copropriétés en difficulté financière. « *Constatant que le droit des procédures collectives était manifestement inadapté à la situation particulière des syndicats, les rédacteurs ont décidé de créer au sein de la loi de 1965 une section spécialement consacrée aux copropriétés en difficulté* »¹. Dès lors, la loi relative à l'habitat du 21 juillet 1994 a inscrit dans la loi de 1965 l'expression de « copropriété en difficulté » dans son article 29-1. Cet article précise qu'une copropriété est considérée comme en difficulté « *si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble* ». Cette volonté d'identifier les copropriétés en difficulté s'accompagne d'un organe de soutien à leur encontre puisqu'un administrateur provisoire sera désigné pour rétablir le fonctionnement normal. « *Cette désignation est différente de celle à laquelle sont soumises les entreprises privées, mais elle s'en inspire* »². À travers la définition évoquée, le législateur a souhaité rester large pour laisser bénéficier un maximum de copropriétés de cette aide. Cependant, malgré cette volonté, force est de constater que cette mesure n'a pu enrayer totalement ce phénomène puisqu'à ce jour l'ANAH recense 18% de copropriétés présentant au moins des signes de fragilités³. Conscient du nombre important de copropriétés en difficulté, le législateur a multiplié les dispositifs visant à les redresser. À ce jour, pas moins de 26 articles sont consacrés aux copropriétés en difficulté dans la loi de 1965. Cette multiplication des dispositifs est apparue de façon progressive. En effet, qu'il s'agisse de la loi SRU en 2000, de la loi MOLLE en 2009, de la loi ALUR en 2014, de la loi CAP en 2017, de la loi ELAN en 2018, toutes y intègrent des dispositifs consacrés à freiner le nombre de ces copropriétés défaillantes⁴. Cette accumulation de dispositifs renforce l'idée qu'il est

¹ GUILHEM Gil, « Copropriétés en difficulté – Garanties de recouvrement et syndicats de copropriétaires en difficulté », *JurisClasseur Copropriété*, Fasc.84, février 2018, spec. n°41

² SAINT ALARY HOUIN Corinne, « Les copropriétés en difficulté », *Revue Droit et Ville* n°52, 2001, p 103

³ ANAH, « Plan Initiative copropriétés Des dispositifs pour accompagner les interventions locales », 2019

⁴ En outre, un montant de deux milliards cinq cent mille euros a été retenu en 2018 par le gouvernement au travers du « Plan initiative copropriétés » pour engager une politique d'amélioration du parc de logements en copropriété. Ce plan d'une ampleur inédite démontre que la lutte contre les copropriétés en difficulté est devenue une urgence.

difficile d'enrayer ce phénomène et amène à nous demander si les dispositifs mis en place sont-ils réellement efficaces ?

Afin d'assurer une politique sérieuse de lutte contre les copropriétés en difficulté financière, il convient naturellement dans un premier temps, d'établir un diagnostic des potentielles origines de la survenance d'une difficulté pour ensuite les éviter. « *L'origine d'une copropriété en difficulté peut être diverse. Sociales (surpopulation, précarité, surendettement, forte proportion de copropriétaires non occupants...), Technique (construction défectueuse, vétusté, insalubrité...), juridique (négligence du syndic, absence de règlement de copropriété...), accidentelle* »⁵. À l'issue du rapport BRAYE en 2012, préconisant une action préventive plutôt que curative, est apparue l'émergence de dispositifs visant à lutter contre ces causes. Seuls les dispositifs visant à éviter les causes juridiques puis sociales seront évoqués puisque ce sont des causes récurrentes⁶.

Concernant les causes juridiques, la recrudescence de litige sur le règlement d'une somme⁷ provoquant ensuite une mise en difficulté financière pose question sur la pertinence de la rédaction du règlement de copropriété ainsi que de la gestion y afférent. « *L'ARC cesse de rappeler qu'un système de gouvernance et de gestion mis en péril par des déséquilibres financiers et des organes aux pouvoirs déséquilibrés facilite l'arrivée de difficulté financière* »⁸. Cette problématique qui peut se révéler porteuse de mise en difficulté financière nous interroge donc sur les possibilités que détiennent les rédacteurs du règlement de copropriété (qui peuvent être des géomètre-expert) à rédiger un règlement pertinent pour éviter tout litige notamment concernant le règlement d'une somme. Par ailleurs, malgré une rédaction pertinente, s'il s'avère que la gestion de la copropriété par le syndic est douteuse, alors les litiges vus précédemment ne pourront être évités. En effet, « *diverses études*⁹ *relatent des causes multiples qui peuvent tenir à une mauvaise gestion du syndic* »

⁵ ROUX Jean-Marc, Prévenir et redresser les copropriétés en difficulté, Edilaix, Point de droit, p.250, 2016

⁶ LEBEL Christine, « Procédures applicables aux syndicats de copropriétaires en difficulté », *Revue des procédures collectives*, n°5, septembre 2014

⁷ Selon un rapport établi par Pierre Capoulade, Caroline Moreau et Brigitte Munoz Perez, les contentieux de l'impayé représentent plus des deux tiers des actions en justice

⁸ ARC-copro.fr, 1 an après lancement 1^{er} orcod, retour d'expérience, 2017 ; <https://arc-copro.fr/documentation/1-apres-le-lancement-de-la-1ere-orcod-de-france-retours-dexperience-de-larc-clichy>, consulté le 04/01/2020

⁹ V. notamment le rapport d'audition par le Conseil économique et social du 10 décembre 2001 sur les copropriétés en difficulté, consultable sur le site i.vill.gouv.fr.

¹⁰. Tous ces éléments nous questionnent également sur l'efficacité des dispositifs visant à encadrer le statut de syndic.

Concernant les causes sociales, « *parmi les difficultés auxquelles se heurtent les syndics dans la gestion d'une copropriété figure souvent l'impossibilité de faire voter par l'assemblée générale certaines décisions en dépit de leur opportunité ou de leur nécessité* »¹¹. Cette difficulté pouvant indirectement devenir financière, pose question sur l'implication des copropriétaires dans leur immeuble puisque si lors de l'achat ils n'ont pas connaissance de tous les impacts que cela génère (poids des charges, obligation de participation aux assemblées générales...), cela peut rapidement influencer la santé financière de la copropriété.

Bien que la suppression des causes vues précédemment soit un axe important pour assurer une politique sérieuse de lutte contre les copropriétés en difficulté financière, cet axe, pouvant s'apparenter à de la prévention des difficultés, semble pouvoir être renforcé par des dispositifs visant à identifier puis accompagner les copropriétés potentiellement fragiles.

En sus de tous ces questionnements, il convient également de s'interroger sur l'efficacité des dispositifs permettant de redresser une situation de difficulté. Le géomètre-expert assurant une fonction de syndic¹² est un acteur majeur pour permettre le redressement et doit donc avoir une parfaite connaissance des dispositifs proposés. Pour parvenir à rétablir une situation normale, certains auteurs, dont Jean-Marc ROUX, pointent le fait que les dispositifs engagés à l'encontre des copropriétés en difficulté doivent s'adapter au degré de difficulté rencontrée par la copropriété. Ainsi trois niveaux ressortent régulièrement de la part des écrits des universitaires et des praticiens du droit : les copropriétés fragiles, les copropriétés en difficulté et les copropriétés dégradées. Bien que ces niveaux ne soient pas repris explicitement par la loi de 1965, certains de ses articles peuvent y être associés¹³. Cette

¹⁰ REGNAUT-MOUTIER, « Le traitement des difficultés des syndicats de copropriétaires », *Revue des procédures collectives*, n°3, mai 2010

¹¹ ROUX Jean-Marc, « Réflexions sur l'assouplissement des conditions d'adoption des décisions en assemblée générale de copropriété », *Loyers et copropriété*, n°6, Juin 2007

¹² Article 8-1 Loi de 1965 : La qualité de membre de l'ordre n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité d'entremise immobilière

¹³ Le mandataire ad hoc (article 29-1 A) pour la copropriété fragile. L'administrateur provisoire (Article 29-1) pour la copropriété en difficulté. L'administrateur provisoire renforcé (Article 29-11) pour la copropriété dégradée.

distinction est nécessaire pour entreprendre un redressement judicieux du fonctionnement normal de la copropriété puisque les différents niveaux permettent d'appréhender les besoins de la copropriété.

Tout d'abord, une copropriété fragile est considérée comme une « *copropriété présentant des signes de fragilité, risquant d'entrer dans une spirale de déqualification pouvant à terme les rendre en difficulté* »¹⁴. Cette définition nécessite donc de s'interroger sur les différents signes de fragilité afin d'étudier l'efficacité des éventuels dispositifs de redressement.

Le niveau de copropriété en difficulté quant à lui reste défini comme vu précédemment à l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965. « *Le critère d'ouverture ne repose plus sur un seuil de niveau d'impayés par rapport au budget voté, mais résulte d'une situation générale* »¹⁵. Face à une telle situation, il est nécessaire de pallier le manque de trésorerie due généralement à un besoin de travaux lourds. Un tel niveau de difficulté amène donc la copropriété à se demander : comment pourrait-elle trouver des ressources financières pour lui permettre de se redresser ?

Le stade ultime qu'est la copropriété dégradée se définit comme « *une copropriété qui présente des risques pour la sécurité des copropriétaires et pour lequel la conservation de l'immeuble semble compliquée* »¹⁶. Contrairement au stade précédent, nous comprenons ici qu'il s'agit d'une situation générale irrémédiablement compromise. Devant une telle situation ayant une conséquence urbaine, il est intéressant de se questionner sur l'implication des collectivités sur la dégradation du parc de logement privé.

À travers l'ensemble des questionnements évoqués, 2 axes majeurs ressortent, il s'agit de la prévention de l'apparition des difficultés financières (I) et du redressement des copropriétés en difficulté financière (II).

¹⁴ DEVRY Pascal, « Le point sur : La nouvelle aide de l'ANAH en faveur des copropriétés fragiles », *cahier des copropriétés en difficulté*, n°11, p.2, 2017

¹⁵ BRESSON René, TULIER-POLGE Florence, MENJUCQ Michel, « Les copropriétés en difficulté-Table ronde », *Revue des procédures collectives*, n°1, 2017

¹⁶ ROUX Jean-Marc, Prévenir et redresser les copropriétés en difficulté, Edilaix, Point de droit, p.250, 2016

I La prévention de l'apparition des complications financières en copropriété, une prise de conscience tardive par le législateur

À l'issue du rapport Braye en 2012, le législateur s'est orienté vers la mise en place de dispositifs de prévention des difficultés financières en copropriétés. En effet, « *focaliser uniquement l'action publique sur les cas les plus dramatiques serait une erreur grave et l'absence de politique d'ensemble sur les copropriétés représente l'assurance de voir se développer d'autres foyers de difficulté* »¹⁷. C'est pourquoi, afin « *d'éviter des actions au coup par coup* »¹⁸, des mécanismes permettant d'éviter les causes fréquentes de mise en difficulté financière se sont progressivement mis en place et doivent être bien employés. (I.1) Par ailleurs, les mécanismes de signalement des copropriétés présentant des signes de fragilités sont efficaces, mais encore trop peu utilisés. (I.2)

I.1 La multiplication des dispositifs de lutte contre les causes récurrentes de mise en difficulté financière : une initiative d'envergure

De nombreux récents dispositifs visant à pallier les causes de mise en difficulté financière ont vu le jour et sont efficaces s'ils sont maîtrisés. Tout d'abord, l'assurance d'une structuration saine¹⁹ de la copropriété permet d'éviter tout litige provoquant indirectement des impayés (I.1.1). Pour cela, il est possible d'instaurer à bon escient des charges spéciales, de diviser le syndicat si besoin et de missionner un syndic compétent. En outre, pour diminuer une autre cause indirecte de mise en difficulté financière, le législateur a souhaité pallier la mauvaise implication des copropriétaires. (I.1.2) En envisageant la possibilité d'anticiper les charges futures²⁰, en facilitant notamment l'accès aux assemblées générales²¹, ou en diminuant le nombre de copropriétaires indécis. Ces dispositifs permettent certes de prévenir efficacement la mise en difficulté financière, mais font potentiellement face à des difficultés.

¹⁷ BRAYE Dominique, « Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés. Une priorité des politiques de l'habitat », 2012

¹⁸ BRAYE Dominique, Précité

¹⁹ Rédaction judiciaire du règlement de copropriété et gestion saine du syndic

²⁰ Par la possibilité d'alimenter un extranet et un fonds de travaux, par la possibilité de réaliser un DTG

²¹ En autorisant à y participer par voie dématérialisée, en autorisant le vote par un formulaire ou par un mandataire

I.1.1 Une structuration pertinente des copropriétés pour un fonctionnement sain

En dix ans, le contentieux lié aux paiements des charges provoquant à terme une difficulté financière a augmenté de vingt-neuf pourcent et représente deux tiers des contentieux de la copropriété²². Bien qu'il soit possible de souscrire une assurance contre les impayés pour éviter une difficulté financière, il est plus judicieux de prévenir ces litiges. Nombre de ces litiges pourraient être anticipés par une vie « saine » en copropriété. Pour l'obtenir, il est nécessaire de répartir judicieusement les charges de copropriété et d'assurer une gestion optimum. Le législateur a donc prévu, par le biais de charges spéciales, la possibilité de répartir judicieusement les charges permettant ainsi d'adopter une logique d'équité et d'acceptabilité (I.1.1.1). Dans la même optique, il est possible de diviser le syndicat même si ce recours est coûteux, complexe, et pas toujours possible à mettre en œuvre (I.1.1.2). En complément de cette répartition judicieuse, il est nécessaire de désigner un syndic compétent pour gérer la copropriété. Compétences que ne détiennent pas forcément les syndics bénévoles puisqu'ils n'ont pas d'obligation de formation (I.1.1.3).

I.1.1.1 L'anticipation d'impayés grâce aux charges spéciales

Pour assurer une cohérence quant à la répartition des charges, il est possible d'instaurer des charges spéciales. Souvent associés à des parties communes spéciales²³ (ou à des parties communes à jouissance exclusive)²⁴, « *ce mécanisme permet de donner aux copropriétaires le sentiment de n'être redevables que des frais relatifs aux espaces qu'ils utilisent réellement* »²⁵. Cela permet donc d'éviter des impayés dûs aux copropriétaires refusant de payer, car ne se sentant pas concernés par les mesures prises. Conscient que ce mécanisme permet de prévenir certaines causes d'impayé, le législateur, à travers la loi ELAN, est venu définir²⁶ et renforcer la gestion de ces parties communes spéciales. Il est désormais possible

²² GUEGAN-GELINET Laurence, « Le contentieux de recouvrement des charges de copropriété après les lois ALUR et ELAN », *Transversale immobilière*, pp.12-18, n°142, mai-juin 2019

²³ CA Paris, 23e ch. B, 25 nov. 1999, commenté par GIVERDON Claude, RDI 2000 p.89 : « *pour pouvoir spécialiser des charges, il n'est pas pour autant indispensable de formaliser la création de parties communes spéciales* »

²⁴ CA Poitiers, 15 juin 2011, JurisData n° 2011-031768 commenté par VIGNERON Guy, « Parties communes : droit d'usage exclusif et répartition des charges », *Loyers et Copropriété*, n° 4, Avril 2012, comm. 126

²⁵ DEBESSELLE Clémence, *La spécialisation des charges et des parties communes en copropriété* », Mémoire d'ingénieur Géomètre et Topographe, ESGT, 2016, p.67

²⁶ Article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965

de se réunir au sein d'une assemblée générale spéciale pour les décisions concernant ces seules parties, « *il s'agit d'une nouveauté qui pourrait se révéler utile surtout dans de grands ensembles pour éviter d'avoir à constituer des syndicats secondaires* »²⁷. Cependant « *le rédacteur de l'EDD et du règlement de copropriété doit utiliser la spécialisation des parties communes de façon réfléchie, afin d'éviter les conflits* »²⁸. En effet il ne faut pas que cette spécialisation soit l'objet d'une complexification trop importante impliquant une incompréhension des différents droits indivis. D'autant plus que la relation ou non entre charges spéciales et parties communes spéciales n'est pas toujours compréhensible de tous. « *La spécialisation reste plus adaptée pour de grandes copropriétés où la gestion initiale est déjà plus complexe. Cet outil vient alléger et clarifier la situation ; mais il n'est pas à privilégier pour de petites copropriétés de quelques lots où elle aurait l'effet contraire, venant multiplier les droits de propriété, les quotes-parts, les charges et les assemblées là où cela ne serait pas nécessaire* »²⁹. Par ailleurs, dans certaines situations complexes, il est difficile d'envisager une répartition des charges cohérente sans recourir à la division du syndicat.

I.1.1.2 L'anticipation d'impayés par la division du syndicat

En cas de grosses copropriétés comportant plusieurs bâtiments indépendants, l'adoption d'une telle démarche de division du syndicat qui vise à « *simplifier et rendre autonome chaque entité* »³⁰ est parfois nécessaire pour assurer une gestion saine. En effet, « *le trop faible pouvoir de chaque copropriétaire, son sentiment de ne pouvoir influencer les décisions entraîne généralement son découragement et son absentéisme* »³¹. Par ailleurs, cela peut faciliter l'émergence de copropriétaires de mauvaise foi refusant de payer leur charge, car ils ne se sentent pas concernés par les mesures entreprises sur les autres bâtiments³². Devant une telle situation, malgré les avantages certains de recourir à ce type

²⁷ BOHBOT Charles, Loi ELAN : parties communes spéciales et modification du règlement, bjavocat.com, 2019

²⁸ DEBESSELLE Clémence, *La spécialisation des charges et des parties communes en copropriété*, Mémoire d'ingénieur Géomètre et Topographe, ESGT, p.67, 2016

²⁹ DEBESSELLE Clémence, précité

³⁰ DALBIN Hugo, *l'application de la technique de la division en volumes rencontre-t-elle des usages abusifs ?*, Mémoire de Master Identification, Aménagement et Gestion du Foncier, ESGT, p.60, 2019

³¹ SOCAF, *fiche pratique*, n°793, juillet août 2018

³² SOCAF précité

de dispositif, les conditions imposées et les coûts engendrés restreignent pourtant un certain nombre de copropriétés d'appliquer cette démarche.

En effet, rappelons tout d'abord que la division du syndicat « *entraîne une ventilation des charges qui jusqu'alors étaient réparties entre tous les lots* »³³, pouvant permettre de prévenir les conflits d'intérêts. Elle peut s'opérer à travers la mise en place d'un ou de plusieurs syndicats secondaires (auquel cas le syndicat principal restera en place) ou la réalisation d'une scission de copropriété (consistant à retirer un ou des bâtiments du syndicat initial pour constituer une propriété séparée)³⁴. Les dispositions de l'article 27 de la loi de 1965 imposent deux conditions à la constitution d'un syndicat secondaire. « *Il faut une pluralité de bâtiments, d'une part, et la tenue d'une assemblée spéciale, prenant sa décision aux conditions de majorité prévues par l'article 25, d'autre part* »³⁵. La constitution d'un syndicat secondaire n'est donc pas une procédure trop lourde à mettre en place, mais sera en règle générale inefficace pour prévenir les impayés en cas d'abus³⁶. Concernant la scission, l'article 28 de la loi de 1965 distingue la scission simple de la scission en volumes. Pour mettre en place une scission simple, il faut plusieurs bâtiments indépendants et une possible division de la propriété du sol. Dans certaines copropriétés, la condition de divisibilité du sol ne peut être obtenue en raison d'une imbrication complexe, c'est pour cette raison que le législateur avec la loi ALUR a créé « la scission en volume »³⁷. Le législateur pose également des conditions pour que la scission en volumes soit possible. Il faut soit qu'il y ait plusieurs bâtiments distincts sur dalle, soit plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents. Il faut également que cette scission soit adoptée en AG à la majorité absolue³⁸ et que les conditions juridiques, matérielles et financières soient définies. Toutes ces conditions sont nécessaires pour éviter de recourir abusivement à une telle démarche, mais cela vient réduire l'efficacité du dispositif puisque cela restreint fortement l'accès à

³³ TOMASIN Daniel, « La Copropriété », *DALLOZ Action*, chapitre 325 : Syndicat en difficulté, 2018/2019

³⁴ Article 28 de la loi de 1965

³⁵ TOMASIN Daniel, précité, chapitre 324 : Division du syndicat-Administration-Propriété

³⁶ « *la multiplication abusive de syndicats secondaires ne pourrait que porter atteinte au bon fonctionnement de la copropriété* » ; PERINET-MARQUET Hugues, « Accès au logement et urbanisme rénové Loi ALUR du 24 mars 2014 », *La semaine juridique*, n°15, avril 2014

³⁷ Procédure permettant de diviser une copropriété en volumes

³⁸ La loi ELAN a facilité l'accès à la modification du règlement en réduisant la majorité requise dans les 3 ans à compter de son adoption. La modification des règlements qui doit en principe être votée selon la règle de l'unanimité peut être votée à la majorité simple des personnes présentes ou représentées.

cette mesure³⁹. De plus, malgré les avantages que présentent ces mesures, bien des personnes se permettent de douter de leur efficacité. Il a par exemple été affirmé que ces recours sont un « *palliatif peu efficace aux maux dont souffrent les grands ensembles* »⁴⁰. Ce doute est permis, car la recherche de cet objectif fait face à de nombreuses difficultés. L'emploi de cette division implique la plupart du temps de refondre considérablement les documents « structurant » la copropriété (le règlement de copropriété, l'état descriptif de division...). Cette refonte implique obligatoirement des frais qui peuvent très vite se montrer importants. À titre d'exemple, la scission d'une copropriété de deux immeubles sur Saint-Malo a coûté 5000€. Dans des cas plus complexes, le coût peut monter très vite à l'image de la scission de copropriété à la Noue dont l'opération s'est élevée à plusieurs millions d'euros⁴¹. Il est à noter que la longueur de la procédure peut également être un frein à l'adoption d'une telle démarche par les copropriétaires. Selon Bruno DHONT⁴², la scission en volume est complexe et ne sera utilisée que dans un cadre judiciaire. « *Toutefois au regard de la complexité de la gestion de certaines copropriétés en difficultés, l'utilisation de la volumétrie offre une alternative opérante pour un éventuel redressement* »⁴³. Si toutefois, le rédacteur du règlement de copropriété a pu s'assurer d'une répartition des charges cohérente, afin d'assurer une structuration saine, propice à la bonne santé économique de la copropriété, il reste à s'assurer que la gestion y afférent soit aussi maîtrisée.

I.1.1.3 L'anticipation d'impayés par un syndic compétent

Après s'être assuré que le règlement de copropriété soit judicieusement rédigé, il convient de s'assurer que le syndic désigné soit compétent. En effet, la bonne santé économique d'une copropriété dépend fortement de la gestion y afférent puisqu'il va devoir gérer le budget, assurer le recouvrement des impayés, anticiper les futures charges... Conscient de cela, le

³⁹ Voir DALBIN Pauline, *Scission d'un grand ensemble initialement sous le régime de la copropriété en une division en volumes*, Mémoire de Master Identification, Aménagement et Gestion du Foncier, ESGT, p.49, 2015

⁴⁰ 73^{ème} congrès des notaires de France, « Pratique et évolution de la copropriété », Strasbourg, 1976, p.445

⁴¹ Servirlepublic.fr et BERGOZ Edouard, *Les scissions de copropriété comme outil de résolution de situations complexes*, Mémoire d'ingénieur Géomètre et Topographe, ESGT, p.71, 2017

⁴² Directeur de l'ARC. D'après FULCHERI Elisabeth, *La scission en volumes, une solution pour les copropriétés dégradées ?* Mémoire d'ingénieur, ESGT, p.102, 2014

⁴³ DALBIN Hugo, *l'application de la technique de la division en volumes rencontre-t-elle des usages abusifs ?* Mémoire de Master Identification, Aménagement et Gestion du Foncier, ESGT, p.60, 2019

législateur a tenté d'encadrer, par des obligations, le statut de syndic. Il s'agit d'une bonne initiative, mais il est nécessaire de la compléter pour enrayer totalement cette potentielle cause de mise en difficulté financière dont l'origine est indirecte. En effet, « *l'immobilisme du syndicat de copropriétaire ou le manque de formation des syndics bénévoles accentuent souvent la fragilité de ces copropriétés et les entraînent, à terme dans un processus de déqualification* »⁴⁴.

On le sait, tout d'abord, la mission de syndic doit être exercée de façon rigoureuse au risque de voir l'état de la copropriété se dégrader. Pour éviter toute négligence du syndic, l'article 18 de loi de 1965 ainsi que l'article 1992 du code civil précisent que leur responsabilité peut être engagée en cas de défaillance « *par exemple lors d'une faute de gestion ou d'un manquement au devoir de conseil* »⁴⁵. Cependant, devant une telle situation, le temps que la responsabilité du syndic laxiste soit engagée, la copropriété continue d'être mal gérée et de se dégrader. En effet, après envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception au syndic, si la tentative de médiation reste vaine, il conviendra de changer de syndic. Ce changement peut se faire de plusieurs manières. La solution idéale consiste à ne pas renouveler son contrat, mais cela nécessite cependant d'attendre la fin de son mandat⁴⁶. Pour éviter une telle attente, il est possible, même si « *la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967 sont relativement discrets sur cette hypothèse* »⁴⁷, de provoquer une AG exceptionnelle⁴⁸ pour révoquer le syndic⁴⁹. Par ailleurs pour révoquer le syndic, il faut que la majorité des voix de tous les copropriétaires s'exprime en ce sens⁵⁰. A défaut, il faudra intenter une action en justice auprès du tribunal judiciaire qui désignera un

⁴⁴ ANAH ET SAINT MALO agglomération, « Convention pour la mise en œuvre d'un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriétés (POPAC) sur Saint-Malo Agglomération », 2020-2022, p.3

⁴⁵ DOUDOUX Angeline, « Rôle et responsabilité du syndic dans la gestion des copropriétés dégradées », *Edition Francis Lefebvre*, mars 2019

⁴⁶ Article 21 loi de 1965 : un syndic doit être mis en concurrence tous les 3 ans sauf décisions contraires en AG

⁴⁷ LAFOND Jacques, « Organisation et fonctionnement de la copropriété », *JurisClasseur Notarial Formulaire*, Fasc. 60, septembre 2017, spéc. n°13

⁴⁸ Celle-ci devra être demandée par le conseil syndical ou les copropriétaires représentant au moins le quart de tous les copropriétaires au syndic. Sans réponse sous huit jours, le président du conseil syndical pourra convoquer l'assemblée générale.

⁴⁹ Le mandat d'un syndic de copropriété peut être révoqué à tout moment, *malgré la durée prévue au contrat (Cass. Civ., 27 avril 1988)*

⁵⁰ Sans majorité, il est aussi possible de recourir à une seconde assemblée pour espérer obtenir la « majorité de rattrapage », cette fois, c'est la seule majorité des présents et des représentés qui est nécessaire pour la révocation du syndic

administrateur provisoire en attendant la désignation d'un nouveau syndic. Cependant la révocation n'est possible que s'il existe des motifs valables et avérés⁵¹ qu'il est parfois complexe de prouver. La possibilité de révocation d'un syndic laxiste est donc difficile ce qui peut provoquer rapidement une mise en difficulté financière.

Pourtant une gestion imparfaite de la part des syndics n'est pas une situation isolée. En effet, malgré les nombreuses connaissances que doivent réunir les syndics⁵², selon l'Association des Responsables de Copropriétés, environ 15% des copropriétés seraient gérées par un syndic bénévole contre 5% il y a 10 ans⁵³. « *Le recours à un syndic bénévole provient pour la plupart d'une volonté de réaliser des économies, d'impliquer davantage les copropriétaires ou de gérer plus directement les affaires courantes* »⁵⁴. Même si « *la responsabilité du syndic bénévole est souvent appréciée moins sévèrement du fait du caractère bénévole de son mandat* »⁵⁵, il n'en demeure pas moins qu'il a les mêmes obligations en terme de rôle. Contrairement aux syndics professionnels, il n'a pas l'obligation de détenir une assurance responsabilité civile professionnelle, une carte gestion et une garantie financière⁵⁶. Il doit seulement, depuis la loi ALUR en 2014, faire partie de la copropriété⁵⁷ et disposer une assurance responsabilité civile. Bien qu'il soit impossible de généraliser, il ressort du registre des copropriétés que les copropriétés présentant des signes de fragilités sont pour la plupart gérées par un syndic bénévole. Sans formation spécifique, il semble compliqué de gérer une grosse copropriété seul en raison de la multitude de connaissances qu'elle requiert (sur le plan technique, juridique, comptable notamment). « *En dehors de l'aspect psychologique qui justifie qu'une victime hésite à agir contre*

⁵¹ Cass. 3e civ., 27 avr. 1988, n° 86-11.718 : Bull. civ. III, n° 80 ; commenté par LAFOND Jacques, précité : le syndic ne peut être révoqué que pour des motifs légitimes

⁵² Conformément à la loi de 1965, les missions du syndic sont nombreuses. Il doit disposer de connaissances techniques, comptables et juridiques afin de remplir cette fonction qui n'a rien d'évidente.

⁵³ Association des Responsables de Copropriété, « Les syndics bénévoles en copropriété », *Vuibert*, p.252, 2015

⁵⁴ TURENNE Paul, « Le syndic bénévole en copropriété », *Informations Rapides de la Copropriété*, n°584, décembre 2012

⁵⁵ MAINAULT Julie, « Syndic bénévole : bien gérer sa copropriété », *Informations Rapides de la Copropriété*, n°644, décembre 2018 ; Article 1992 code civil ; Le recouvrement tardif de charges communes est considéré comme insuffisamment grave pour justifier la responsabilité d'un syndic bénévole V. Paris, 16e Ch., 24 avril 1975 : J.C.P. 75, II, 18097, note Guillot).

⁵⁶ Article 3 loi n° 70-9 du 2 janvier 1970

⁵⁷ Article 17-2 de la loi de 1965

un syndic bénévole »⁵⁸, la corrélation majeure⁵⁹ entre un syndic bénévole et une copropriété en difficulté provient de l'absence de garantie financière⁶⁰ et surtout d'un manque de formation. Il ne s'agit pas de critiquer les syndics bénévoles (puisque cela peut s'avérer utile pour certaines copropriétés), mais plutôt d'encadrer les conditions d'accès à ce statut⁶¹. Ainsi il pourrait s'agir par exemple d'imposer à ces derniers une journée d'information⁶² obligatoire même dématérialisée sur l'exercice de leur fonction. En l'absence de cette journée d'information, ils ne pourraient exercer leur mandat ni souscrire d'assurance. La présence à cette journée leur permettrait d'obtenir une attestation qui serait annexée au registre de la copropriété. Il pourrait s'agir également d'évaluer leurs capacités à gouverner pendant une courte période. Cette mesure permettrait aux syndics professionnels dirigeant cette journée d'information de trouver une source de revenus supplémentaire tout en permettant aux syndics bénévoles d'être sensibilisés sur leur fonction. Dans le même ordre d'idée concernant la formation, dans les zones fragiles, il peut être intéressant d'imposer le recours à un syndic certifié « qualiSr Syndic Prévention Redressement »⁶³. Celui-ci ayant reçu une validation de compétences, spécifique aux copropriétés en difficulté, par un organisme certifié, il serait plus à même de redresser la situation avant qu'elle ne se dégrade.

Malgré certains freins au recours à la division du syndicat et au manque de formation des syndics bénévoles, les dispositifs mis en place par le législateur visant à structurer efficacement la copropriété sont globalement efficaces. Cependant, les maladresses lors de la rédaction du règlement de copropriété et le contrôle de la rigueur des syndics ne sont pas les seules causes de mise en difficulté financière. Pour assurer une « vie saine », vecteur de bonne santé économique de la copropriété, il convient également de s'assurer d'une implication profonde des copropriétaires.

⁵⁸ COUTANT-LAPALUS Christelle, « Quelques réflexions sur la responsabilité civile et le syndic de copropriété », *Loyers et Copropriété n°1*, Janvier 2014, étude 1, spéc. n°9

⁵⁹ Une gestion en sa faveur peut également se révéler porteuse de mise en difficulté, mais ce n'est pas la cause principale.

⁶⁰ Les fonds détenus par le syndic bénévole pourraient disparaître sans recours réel des copropriétaires

⁶¹ Cet encadrement devant aussi s'appliquer au syndic coopératif

⁶² Une seule journée par an semble assez pour leur permettre de maîtriser les aspects principaux de leurs missions. Par ailleurs, il ne faudrait pas que cette obligation ait de trop lourdes conséquences financières pour la copropriété.

⁶³ Il s'agit de syndics spécifiquement engagés dans la prévention et le redressement des copropriétés en difficulté.

I.1.2 Nécessité d'une implication profonde des copropriétaires

Les copropriétaires, de par leur statut, sont bien sûr des acteurs incontournables pour permettre à une copropriété d'être saine. Devenir copropriétaire, par l'achat d'un lot, n'a pas les mêmes contraintes que l'acquisition d'un immeuble en monopropriété. Cet oubli est pourtant un facteur indirect de mise en difficulté financière puisqu'une mauvaise anticipation des charges futures (I.1.2.1), une absence lors des assemblées générales (I.1.2.2), une négligence dans l'entretien du lot privatif (I.1.2.3), auront un impact sur l'ensemble de la copropriété. Pour pallier ces causes indirectes de mise en difficulté financière dues aux copropriétaires, le législateur a multiplié les dispositifs permettant de diminuer le nombre de copropriétés défailtantes. Les dispositifs en question sont pour l'anticipation des charges, le Diagnostic Technique Global et le plan de travaux. Pour faciliter la présence lors d'assemblée générale le législateur a ouvert la possibilité d'assister par visioconférence, de donner pouvoir ou de voter par correspondance. Concernant la négligence dans l'entretien du lot privatif, seuls des dispositifs visant à identifier puis sanctionner les copropriétaires indécents ont été mis en œuvre et sont encore aujourd'hui insuffisants puisque les syndics rencontrent des difficultés pour connaître l'état d'entretien des parties privatives.

I.1.2.1 Le développement des modalités d'informations et d'anticipation des charges futures : une nécessité

Comme indiqué le législateur a développé des modalités d'informations et d'anticipation des charges futures. Tout d'abord, c'est au notaire de rappeler à l'acquéreur les droits et les obligations qui lui incombent⁶⁴. Il doit également l'informer, grâce aux diverses informations qu'il aura pu réunir⁶⁵, sur l'état de la copropriété, notamment sur les dernières résolutions votées par l'assemblée générale, sur l'état des procédures en cours... Cependant, cette information s'arrête au budget prévisionnel qui peut s'avérer erroné dans certains cas, notamment lorsque des travaux imprévus se manifestent. Régler les frais d'un chantier imprévu a toujours été un véritable casse-tête pour les copropriétés, et particulièrement pour celles assumant déjà des charges lourdes. *« D'autant plus que la dégradation et*

⁶⁴ C'est dès la signature de la promesse que les informations doivent être données sur la situation au sein de la copropriété ; FREMEAUX Eliane, « Le rôle du notaire dans la vie de la copropriété », *Informations rapides de la copropriété*, n°582, 2012 ; Article 1240 Code Civil ; Article 20 loi de 1965

⁶⁵ Grâce à l'état daté qu'aura fourni le syndic par exemple

l'obsolescence technique peuvent rendre indispensables des travaux très lourds »⁶⁶. Pour pallier ces difficultés, pouvant provoquer indirectement une mise en difficulté financière, il est possible de multiplier les modalités d'informations et, depuis 2015, ils doivent être rassemblés au sein d'un Extranet ce qui permettra, s'il est bien alimenté, de prévenir les difficultés financières. En outre, la mise en place d'un fond de travaux est également efficace pour permettre aux copropriétaires d'anticiper partiellement les travaux ultérieurs.

Prévu à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, l'Extranet « *est une plateforme en ligne sécurisée dont le but est de regrouper les documents importants relatifs à la copropriété de façon dématérialisée, afin de faciliter son accès à tous* »⁶⁷. L'idée est donc bonne, cependant l'ARC a constaté qu'il n'était que rarement alimenté par les syndicats. Pour y remédier, le pouvoir réglementaire a imposé que certains documents y soient intégrés⁶⁸. Il est prévu d'y intégrer les documents relatifs à la gestion de l'immeuble (règlement de copropriété, carnet d'entretien de l'immeuble, diagnostics techniques, contrats d'assurance...) ainsi que des documents spécifiques à chaque copropriétaire (compte individuel du copropriétaire, montant des charges, montant de la part du fonds de travaux...). Il est également prévu une partie réservée au conseil syndical (balances générales des comptes, assignations en justice...). Relié à l'extranet, il existe également le Carnet numérique⁶⁹ qui doit permettre de connaître l'état du logement et du bâtiment et accompagner l'amélioration de la performance énergétique. Malgré la pertinence d'imposer l'intégration des éléments précités, cet extranet peut se révéler à double tranchant puisque la loi régissant la copropriété n'exige qu'une mise à jour annuelle. La situation d'un copropriétaire à un instant T peut donc se révéler erronée. De plus, puisqu'il peut y avoir plusieurs AG dans une seule année, le syndic doit se montrer vigilant sur l'alimentation de cet extranet pour éviter toute mésentente. Par ailleurs, il est regrettable de ne pas laisser l'accès de ce dispositif au notaire, même partiellement car cela permettrait d'informer plus facilement l'acquéreur sur le poids des charges à venir prévenant ainsi indirectement les impayés.

⁶⁶ Dominique Braye, Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés. Une priorité des politiques de l'habitat, 2012

⁶⁷ <https://www.syndic-one.com/loi-elan-quels-documents-sur-lextranet/>, consulté le 10/02/2020

⁶⁸ Décret n° 2019-502 du 23 mai 2019 relatif à la liste minimale des documents dématérialisés concernant la copropriété accessibles sur un espace sécurisé en ligne

⁶⁹ Article 182 loi ELAN, article 11 loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte

L'élément principal permettant d'apprécier le poids des futures charges, pouvant être alimenté dans l'extranet, est le Diagnostic Technique global⁷⁰. Ce document nécessite un certain investissement, mais se révèle indispensable pour « gérer » efficacement la copropriété. Le devoir de conseil du géomètre-expert syndic doit ne pas être négligé lors du choix d'une mise en place éventuelle de ce dispositif. En effet, ce document mérite d'exister avant même que la copropriété ne donne des signes de fragilité ou de difficulté. De plus il est censé permettre de « réaliser des économies en anticipant les travaux. La finalité n'est pas d'aboutir à une simple liste détaillée d'interventions. Ce document doit proposer et évaluer les solutions au regard de leur coût et degré de pertinence, urgence, obligation »⁷¹. Pourtant actuellement, c'est un document qui n'est pas exigible pour l'ensemble des copropriétés. Il n'est obligatoire que pour les immeubles construits il y a plus de 10 ans et faisant l'objet d'une mise en copropriété⁷². Il l'est également pour les copropriétés ayant fait l'objet d'une procédure pour insalubrité⁷³, pour les immeubles menaçants ruine⁷⁴ et pour les immeubles dangereux⁷⁵. À défaut, l'administration peut le faire réaliser d'office. Au sein de son rapport de 2012, M. BRAYE a souhaité étendre ce dispositif à l'ensemble des copropriétés. C'est en effet une mesure qui permettrait de réduire indirectement le nombre de copropriétés en difficulté financière. Par ailleurs ce document doit faire apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années. Ce plan pluriannuel de travaux est une avancée majeure dans la lutte contre les copropriétés en difficulté puisqu'il a pour objectif de permettre d'anticiper et d'étaler les charges futures. En l'absence d'adoption d'un DTG, la loi Elan a souhaité imposer l'établissement d'un plan de travaux sur 10 ans pour les immeubles datant de plus de 15 ans. Cependant, c'est une mesure qui a été retirée à la dernière minute, car le Conseil d'Etat aurait émis un avis négatif, qui n'a pas été rendu public. Selon M. Torrollion, président de la Fédération Nationale de l'Immobilier « C'est affligeant : la mesure phare de cette

⁷⁰ Article L 731-1 CCH

⁷¹ BADUEL Yves, « Fatalité ? Défaut de maîtrise technique ? », *Geomètre*, n°2170, juin 2019 p.28

⁷² Article L 731-4 CCH

⁷³ Article L 1331-26 code de la santé publique

⁷⁴ Article L 511-1 CCH

⁷⁵ Article L 129.1 CCH

ordonnance n'y figure même pas alors qu'elle avait été approuvée à l'unanimité par l'ensemble des acteurs de la profession »⁷⁶. C'est effectivement une mesure qui aurait pu permettre de faciliter l'anticipation des charges à venir réduisant ainsi le nombre de copropriétés en difficulté financière, mais la durée de 10 ans aurait pu avoir l'effet contraire en imposant des travaux « *qu'il aurait été plus cohérent d'étaler sur une plus longue période* »⁷⁷.

En complément de ces derniers (extranet, carnet numérique, DTG) l'article 58 de la ALUR rend aujourd'hui obligatoire, au travers de l'article 14-2 de la loi de 1965, la constitution d'un fonds de travaux pour les copropriétés d'une certaine taille. Ce fonds « *est destiné à faire face aux dépenses résultant des travaux prescrits par les lois et règlements et des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires non compris dans le budget prévisionnel* »⁷⁸. Il apparaît donc comme un dispositif de prévention des copropriétés en difficulté puisqu'elle vise à anticiper le règlement des travaux ultérieurs. Même si ce fond de travaux n'est pas imposé à l'ensemble des copropriétés, les exceptions restent très limitées⁷⁹ permettant ainsi d'accroître son efficacité. « *Les sommes versées (cotisations) sont attachées au lot et définitivement acquises au syndicat. Ce sont donc juridiquement des charges* »⁸⁰. Le montant de la cotisation est supérieur ou égal à cinq pourcent du budget annuel. Ce pourcentage est cohérent mais est à relativiser en fonction de la taille de la copropriété puisque ce pourcentage permettra d'obtenir un budget assez conséquent pour les grosses copropriétés mais pas pour les petites copropriétés. Par ailleurs, il serait dommage que ce fonds entraîne lui-même l'apparition des copropriétés en difficulté due à une somme demandée trop importante. Ce même article 14-2 de la loi de 1965 prévoit également la fin de l'obligation de verser au fonds de travaux lorsque le fonds atteint un montant supérieur au budget prévisionnel. Le caractère obligatoire de cette mesure permet de récupérer des

⁷⁶ Batinfo.fr, 31/10/2019, consulté le 12/12/2019, https://batinfo.com/actualite/la-reforme-des-coproprietes-validee-sans-sa-mesure-centrale-de-lobligation-de-plan-de-travaux_14101

⁷⁷ ARC-copro.fr, « Un plan pluriannuel de travaux retoqué logiquement par le Conseil d'Etat », 19/11/2019

⁷⁸ BUCHER Charles-Édouard, « COPROPRIÉTÉ-Copropriétaires. – Devoirs des copropriétaires. », *JurisClasseur Civil Code*, Fasc. 31-1, janvier 2020, spéc. n°11

⁷⁹ Sont concernées par cette obligation, l'ensemble des copropriétés excepté 3 cas : Les immeubles datant de moins de cinq ans ; les immeubles inférieurs à dix lots pour lequel un vote en AG à l'unanimité a été effectué concernant la non-mise en place de ce fond ; les immeubles dans lesquels un DTG a été réalisé et que celui-ci ne fait apparaître aucun besoin de travaux d'ici 10 ans.

⁸⁰ BOUYEURE Jean-Robert, « Le fonds de travaux », *Informations Rapide de la Copropriété*, n°628, mai 2017

fonds propres qu'il n'aurait pas forcément été possible de récupérer en l'absence d'une telle mesure. Cela permet de pallier en partie la négligence des personnes ne se souciant pas de l'avenir.

Le législateur, à travers ces différents dispositifs (état daté, extranet, DTG, fonds de travaux, plan de travaux), a donc souhaité pallier une des causes principales de mise en difficulté financière : la méconnaissance de charges futures de la part des copropriétaires. Seules la myopie des acquéreurs⁸¹ et les charges liées à un élément extérieur (tempête ou autre) ne peuvent être que partiellement prises en compte. À défaut de laisser bénéficier les acquéreurs de l'extranet, faute de confidentialité, et, même si cela ressort du devoir de conseil de l'agent immobilier, il pourrait être envisagé un questionnaire simple devant être rempli par l'acquéreur pour s'assurer qu'il ait connaissance du fonctionnement d'une copropriété et de ces futures obligations. Un autre questionnaire de ce type pourrait être mis en œuvre pour s'assurer que les informations fournies aux copropriétaires soient réellement comprises. Par ailleurs, pour renforcer son objectif, le législateur a souhaité pallier une autre cause de mise en difficulté financière due à des copropriétaires : l'absence de participation aux assemblées générales.

I.1.2.2 Une soudaine volonté de lutte contre le faible taux de participation aux assemblées générales

Certaines résolutions lors des assemblées générales doivent atteindre un quorum⁸² et une certaine majorité⁸³, à défaut la résolution ne pourra être acceptée ce qui peut se révéler porteur de mise en difficulté financière de façon indirecte. En effet, selon Dominique BRAYE, rédacteur du rapport « Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés » *« l'absentéisme en AG présente l'inconvénient de faciliter les blocages et de paralyser la prise de décision importante tant pour le fonctionnement que pour le bon entretien »*⁸⁴. Conscient que l'absence à une assemblée générale peut résulter d'une impossibilité pour le copropriétaire de se libérer le jour de l'assemblée, le législateur a récemment autorisé la

⁸¹ Incompréhension ou non lecture de ces documents.

⁸² Nombre minimum requis de votants, présents ou représentés, permettant de valider une décision.

⁸³ Depuis quelques années, il est constaté un assouplissement des majorités requises.

⁸⁴ ROUX Jean-Marc, Prévenir et redresser les copropriétés en difficulté, Edilaix, Point de droit, p.250, 2016

possibilité d'y assister par voie dématérialisée, de se faire représenter ou de voter par le biais d'un formulaire préalablement complété. Ces dispositifs sont efficaces pour accroître le nombre de votants, mais peuvent faire face à des problèmes pouvant engendrer indirectement des mises en difficulté financière.

Issu de la loi ELAN, l'article 17-1 A de la loi de 1965 autorise désormais les copropriétaires à « *participer à l'assemblée générale par présence physique, par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification* ». La question de l'éloignement géographique n'est donc plus une excuse pour ne pas participer à ces réunions. Il existe cependant des limites à ce dispositif. Selon Laurence Guégan-Gelinet, « *on peut craindre des débats partiellement inaudibles, du fait, soit d'un grand nombre d'intervenants s'exprimant parfois en même temps, soit d'interruption plus ou moins longue du fait d'une connexion médiocre* »⁸⁵. Or, il est nécessaire d'avoir un débat parfaitement clair lors de l'AG pour éviter toute mésentente et tout vote non souhaité ce qui serait propice à des impayés ultérieur. Elle redoute également « *l'inadéquation de ce type de transmission aux petites copropriétés administrées par des syndic bénévoles qui ne pourraient pas déployer l'équipement nécessaire* »⁸⁶.

Le vote par correspondance, via un formulaire⁸⁷, présente également des limites. En effet, l'article 17-1 A de la loi de 1965 précise que sont considérés comme défavorables les formulaires ne donnant aucun sens précis de vote ou exprimant une abstention. « *On comprend bien l'objectif de protection du copropriétaire poursuivi par le législateur, puisque s'il est considéré comme favorable, ou même abstentionniste, sur la résolution proposée, il se trouve privé de tout droit de recours* »⁸⁸. Sur le principe, il s'agit d'une bonne initiative, en revanche, pour les résolutions qui évoluent substantiellement lors de l'AG, les votes des copropriétaires ayant fonctionné par le formulaire ne peuvent être pris en compte. Un autre inconvénient majeur se présente. Dans l'hypothèse où l'ensemble des copropriétaires vote par correspondance (sauf un copropriétaire puisqu'un président de séance membre de la copropriété est forcément nécessaire), il n'y a plus de débat ce qui peut

⁸⁵ GUEGAN-GELINET Laurence, « Loi ELAN et Copropriété », *La revue des Loyers*, n°933, janvier 2019

⁸⁶ GUEGAN-GELINET Laurence, précité

⁸⁷ Autorisé par le paragraphe 2 de l'article 17-2 A de la loi de 1965

⁸⁸ LEBATTEUX Agnès, « L'amélioration des « modalités de gestion de la copropriété » par la loi Elan », *Loyers et Copropriété*, n°2, février 2019

nuire à une bonne gestion de l'immeuble pouvant provoquer indirectement une mise en difficulté financière. Dans ces situations, le géomètre-expert agissant en qualité de syndic verra son devoir et ses responsabilités amplifiées. Par ailleurs, l'ARC fait part d'une crainte que « *les copropriétaires adoptant cette démarche se tournent vers des propositions low cost contraires aux intérêts du syndicat* »⁸⁹. L'échange avec le conseil syndical permet d'éviter que les copropriétaires ne tombent dans la facilité en prenant le moins cher. Ce nouveau système de vote créé pour lutter contre l'absentéisme en AG peut certes être une bonne alternative à l'impossibilité de se présenter lors d'une assemblée générale, mais il doit rester exceptionnel pour ne pas impliquer des décisions de votes contraires à l'intérêt économique du syndicat.

La dernière disposition visant à pallier l'impossibilité de présence à cette réunion annuelle est prévue à l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 et autorise la délégation du droit de vote. Récemment assoupli par la loi ELAN⁹⁰, c'est une pratique qui reste néanmoins dangereuse. En effet, en cas de réception de pouvoir en blanc par le syndic, même si l'article 8 du décret du 27 juin 2019 a prévu l'obligation de remettre ces pouvoirs en début de séance au président du conseil syndical, « *il est possible d'être tenté de distribuer les pouvoirs à sa guise, afin de manipuler les votes en sa faveur* »⁹¹. C'est la raison pour laquelle il est conseillé de joindre à ce pouvoir blanc, les votes à émettre concernant chaque question figurant à l'ordre du jour. Cela permet de diminuer les risques de litiges pouvant engendrer des impayés ultérieurs.

Les récentes dispositions permettant de lutter contre l'absence de participations aux assemblées générales sont donc bienvenues, mais doivent rester une alternative exceptionnelle pour ne pas risquer de voir apparaître des conflits d'intérêts, susceptible de générer des impayés ultérieurs. Cependant même si des efforts ont été faits permettant aux copropriétaires de participer à ces assemblées, certains n'y participent pas ou n'y vont que pour s'opposer aux travaux lourds en dépit de l'état de l'immeuble. En outre, devant une

⁸⁹ « Les difficultés que pose le vote par correspondance », *La Revue de l'ARC et de l'UNARC*, pp. 24-27, n°123, 1^{er} trimestre 2019

⁹⁰ Un copropriétaire peut recevoir plus de trois délégations si le total des voix dont il dispose ne dépasse pas 10% des voix contre 5% avant

⁹¹ GUEGAN Laurence, « Différents motifs d'annulation de l'assemblée générale de copropriété », *La Revue des Loyers*, n°938, juin 2013

telle situation, les solutions à envisager pour lutter contre ces copropriétaires indéliçats sont moindres.

I.1.2.3 La lutte contre les copropriétaires indéliçats : des dispositifs peu efficaces

Lorsqu'un copropriétaire n'est pas investi dans son bien, il n'engage que très rarement des travaux ce qui peut avoir un impact sur l'ensemble de la copropriété la rendant à terme en difficulté financière. Ces copropriétaires non investis sont régulièrement des « marchands de sommeil », c'est-à-dire des personnes qui acquièrent des appartements qu'ils vont par la suite louer à la découpe. Bien qu'on les retrouve le plus souvent dans des copropriétés déjà en difficulté financière⁹², il n'est pas impossible de constater leur présence dans des copropriétés actuellement saines financièrement. Pour prévenir la dégradation financière de la copropriété due à ces derniers, le législateur a prévu des dispositifs visant à les repérer et les sanctionner. Cependant, les dispositifs prévus ne sont pas très efficaces et sont souvent contournés.

Au vu de leur activité frauduleuse, la présence de marchands de sommeil peut générer des difficultés pour la pérennité de la copropriété puisqu'ils cherchent à faire de l'appartement une source de revenus potentiels souvent en dépit de l'état de l'immeuble. De plus, une fois l'immeuble dégradé, ils n'engagent que très rarement des travaux de réhabilitation et votent donc très souvent contre. Certaines instances ont pourtant été créées pour repérer ces situations comme le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), mais cela reste une tâche difficile. « *Il n'existe pas vraiment de profil correspondant à ces investisseurs* »⁹³. À défaut de les repérer dès l'acquisition, il est possible de les signaler une fois la prise de conscience effectuée⁹⁴. Ce signalement permettra à l'État de saisir purement et simplement leurs lots sans indemnité d'expropriation. Par ailleurs, ces derniers ne pourront plus se porter acquéreur de logement pendant 10 ans à d'autres fins que pour son

⁹² Ce qui freine son redressement

⁹³BRESSON René, TULIER-POLGE Florence, MENJUCQ Michel, « Les copropriétés en difficulté-Table ronde », *Revue des procédures collectives* n°1, 2017

⁹⁴ La loi ELAN est venue modifier l'article 18-1-1 de la loi de 1965, désormais les syndics professionnels, les administrateurs de biens et les agents immobiliers doivent signaler au procureur de la République les faits susceptibles de constituer une infraction prévue par les articles 225-14 du Code pénal, L. 1337-4 du Code de la santé publique et L. 123-3, L. 511-6 et L. 521-4 du Code de la construction et de l'habitation.

occupation personnelle⁹⁵. Cependant, la mise en œuvre de l'outil impose une connaissance des faits. On comprend dès lors que la réponse peut-être longue à être mise en place. Par ailleurs, afin de renforcer les mesures permettant d'identifier ces derniers, les collectivités ont la possibilité d'imposer aux copropriétaires concernés, la détention d'un permis de louer⁹⁶ ou d'un permis de diviser⁹⁷. Instauré par la loi Alur, le permis de louer permet à une commune d'imposer des démarches administratives à un copropriétaire qui envisage de mettre en location un logement. Le permis de diviser vise à informer les collectivités territoriales de la mise à disposition d'un seul et même logement au profit de plusieurs ménages. Néanmoins, « *la création de logements supplémentaires sans travaux préalables, méthode la plus utilisée par les marchands de sommeil, ne fait l'objet d'aucune autorisation* »⁹⁸. En outre selon le service juridique de l'UNIS qui est un syndicat de l'immobilier, « *les collectivités ne disposeraient pas des moyens nécessaires pour effectuer des contrôles physiques* ». De plus le caractère payant de la démarche peut faire fuir des investisseurs honnêtes. Il est donc judicieux de laisser le choix aux collectivités l'adoption d'une telle démarche. Cela permet de se concentrer sur les territoires les plus fragiles. Depuis l'accident de la rue d'Aubagne à Marseille⁹⁹, plusieurs collectivités se sont équipées de ce dispositif, mais le nombre de collectivités l'ayant adopté reste marginal¹⁰⁰. En outre, malgré ces dispositifs, moins de 100 condamnations par an ont lieu à l'encontre de ces copropriétaires indécents alors que le nombre de logements indignes est estimé à plus de 420 000¹⁰¹. C'est pourquoi, afin d'accroître l'efficacité de ces mesures visant à identifier les copropriétaires indécents porteurs d'une potentielle mise en difficulté financière, il est intéressant de donner plus de poids aux occupants locataires. Ils peuvent actuellement porter plainte contre les auteurs de la mise en location frauduleuse, néanmoins, devant l'inquiétude qu'ils perdent leur statut de locataire, il est nécessaire de leur assurer un maintien dans les

⁹⁵ Circulaire du 8 février 2019 relative au renforcement et à la coordination de la lutte contre l'habitat indigne

⁹⁶ Article L 634-1 CCH

⁹⁷ Article L 111-6-1-1 CCH

⁹⁸ EPF Ile de France, <http://www.luttecontrelesmarchandsdesommeil.fr/une-priorite/>, consulté le 20/03/2020

⁹⁹ Un balcon s'est effondré le 5 novembre 2018 et a fait 8 morts et 2 blessés ; <https://www.leparisien.fr/faits-divers/immeubles-effondres-a-marseille-un-balcon-s-ecroule-pendant-la-marche-blanche-10-11-2018-7939590.php>

¹⁰⁰ Une trentaine de collectivités ; <https://www.dossierfamilial.com/actualites/immobilier-queelles-villes-ont-instaura-le-permis-de-louer-400045>, 2019, consulté le 12/02/2020

¹⁰¹ ROUX Jean-Marc, « Le syndic et les «marchands de sommeil», *Informations Rapides de la Copropriété, CCED n°15*, 2018

lieux ou un relogement pour qu'ils se permettent de dénoncer leurs propriétaires. En parallèle de tous ces éléments, si un copropriétaire n'est pas à jour de ses charges au sens du 2° II de la loi de 1965, il lui sera impossible d'acquérir un autre lot dans cette même copropriété. Il serait intéressant d'étendre ce dispositif pour que, lors de l'acquisition d'un lot par une personne, le notaire sache si cette personne est déjà débitrice ou non envers un autre immeuble auquel cas il se verra dans l'impossibilité de conclure la vente.

Il y a donc effectivement une volonté de la part du législateur de contrer ces marchands de sommeil, mais les outils à disposition sont moindres et ne permettent de régler que partiellement cette potentielle cause de mise en difficulté financière des copropriétés.

La multiplication des dispositifs à l'encontre des causes indirectes de mise en difficulté financière arrivent certes tardivement, mais permettent de diminuer le nombre de ces copropriétés défailtantes. Conscient que ces dispositifs ne permettent pas d'enrayer totalement une mise en difficulté financière, le législateur a prévu des dispositifs permettant d'identifier et d'accompagner les copropriétés à risque pour qu'elles ne s'inscrivent pas dans un processus de déqualification.

I.2 Les dispositifs d'alerte, une utilisation méritant d'être valorisée

« Les collectivités territoriales prennent de plus en plus conscience que si elles n'engagent pas des actions préventives, une partie de leur parc privé risque d'éprouver de grandes difficultés dont le redressement serait très coûteux »¹⁰². Pour engager une action préventive, elles doivent identifier les copropriétés à risque et les accompagner. Bien que l'identification ne soit pas toujours facile, ces actions de prévention sont néanmoins efficaces et permettent de diminuer le nombre de copropriétés en difficulté financière.

Le mécanisme repose donc tout d'abord sur la nécessaire identification des copropriétés à risque et celle-ci s'effectue grâce au registre d'inscription des copropriétés ou par le biais d'indicateurs que peut fournir le dispositif Veille et Observation des Copropriétés (VOC).

¹⁰² GELLY Ozone, « Un POPAC pour consolider les acquis et préparer le retour à un fonctionnement normal de la copropriété », *Les Cahiers de l'Anah*, n°148, avril 2016

Le registre de la copropriété¹⁰³ créé en 2014, recense diverses informations sur les copropriétés¹⁰⁴ « *permettant d'adapter, de mettre en place et d'évaluer les politiques publiques en matière de copropriété ou de résorption de l'habitat indigne* »¹⁰⁵. L'une des informations à prendre en considération pour adapter une bonne politique de prévention est celle de l'impayé¹⁰⁶. Cependant, certaines copropriétés ne sont pas encore inscrites. Selon l'ANAH seules 54 % des copropriétés seraient enregistrées. Pour l'ARC, les 66% restants « *sont les copropriétés de moins de dix lots, celles n'ayant pas de syndic, ou celles pour lesquelles la gestion est chaotique voire absente* »¹⁰⁷. Une recherche approfondie de ces dernières est donc à mener pour s'assurer que ce registre réponde bien à sa finalité. Une première initiative consistant à priver une copropriété défaillante de subvention fut édifiée en 2014¹⁰⁸ pour espérer diminuer le nombre de copropriétés non inscrite à ce registre, mais il convient de mener une étude terrain pour réellement être efficace¹⁰⁹. Par ailleurs, si l'on s'en tient uniquement aux taux d'impayés, cela peut cacher une réalité plus critique. C'est pourquoi, à défaut de réunir des données précises et fiables sur l'ensemble du territoire, il est possible de pallier cette méconnaissance de données sur l'état du parc de copropriété sur des secteurs précis. En effet, l'ANAH en 2012, avait laissé la possibilité aux collectivités de se doter du dispositif VOC. Basée sur des données statistiques et de terrain, la VOC aide les collectivités à identifier précocement les signes de fragilités à partir d'indicateurs liés notamment au fonctionnement, à la gestion et aux revenus des habitants d'une copropriété. Après avoir identifié avec plus ou moins de difficulté les copropriétés présentant des signes de fragilité, la collectivité peut mettre en place le dispositif appelé POPAC. « *Ce dispositif qui exige d'aller sur le terrain complète les connaissances fournies par les indicateurs*

¹⁰³ Article L 711-1 CCH

¹⁰⁴ Les immeubles en copropriété destinés à un usage exclusivement commercial ou professionnel échappent à l'obligation puisque l'Article L.711-1 du CCH n'oblige que « les syndicats de copropriétaires... qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation »

¹⁰⁵ <https://www.anil.org/immatriculation-coproprietes/>, consulté le 12/12/2019

¹⁰⁶ À titre d'exemple, sur Saint Malo, le registre d'immatriculation des copropriétés identifie 16% de copropriété (163) présentant plus de 25% d'impayés.

¹⁰⁷ ARC.fr, L'immatriculation de l'ensemble des copropriétés : on est encore loin du compte, 03/05/2019

¹⁰⁸ Article L 711-6 CCH,

¹⁰⁹ L'article L711-5 du CCH impose au notaire rencontrant une copropriété non immatriculée de procéder à son immatriculation, mais cette disposition ne permet de résoudre que partiellement le défaut d'immatriculation.

statistiques de la VOC »¹¹⁰ et vise à « *intervenir auprès des copropriétaires dès l'apparition des premières fragilités* »¹¹¹. Cet accompagnement physique permet, en plus de donner des conseils, de responsabiliser au maximum les copropriétaires évitant ainsi au maximum la mise en difficulté. « *Les actions peuvent consister à revoir l'organisation juridique d'une copropriété, à renégocier les contrats, à sensibiliser les copropriétaires sur leurs droits et devoirs. En intervenant avant que les difficultés ne soient trop graves, le POPAC peut ainsi stopper la dégradation et éviter aux collectivités de recourir à des dispositifs beaucoup plus coûteux* »¹¹². Par ailleurs, la généralisation de ces dispositifs a été adoptée par le Conseil d'administration de l'Anah du 25 novembre 2015. Cette décision a été prise à « *la lumière des résultats positifs obtenus auprès des collectivités qui ont expérimenté ces dispositifs depuis 2012* »¹¹³. En revanche, malgré les retours positifs des collectivités, au 1er septembre 2015, seulement 8 Voc et 24 Popac étaient engagés. 28 Voc et 37 Popac étaient en cours d'élaboration. Selon l'ANAH, les difficultés résident dans les éventuelles réticences des syndic ou de certains propriétaires à s'appuyer sur le dispositif proposé. Ce faible nombre peut également s'expliquer par des conditions d'éligibilité assez restrictives puisque l'ANAH ne fait pas bénéficier les copropriétés ayant un taux supérieur à 75% de résidence secondaire.

Malgré leur arrivée tardive, les dispositifs de prévention des copropriétés en difficultés financières sont nombreux et sont plutôt efficaces si les acteurs de la copropriété sont impliqués. À défaut d'avoir pu prévenir la difficulté financière, il est nécessaire de rechercher des solutions pour permettre à la copropriété de revenir à une situation normale.

¹¹⁰GELLY Ozone, « Un POPAC pour consolider les acquis et préparer le retour à un fonctionnement normal de la copropriété », *Les Cahiers de l'Anah*, n°148, avril 2016

¹¹¹ Agence nationale de l'habitat et Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, « Plan Initiative copropriétés Des dispositifs pour accompagner les interventions locales », 2019

¹¹² DORMOIS Rémi, « Le POPAC peut éviter de recourir à des opérations lourdes » *Les Cahiers de l'Anah*, n°148, avril 2016, p.13 ; *Les collectivités se servent également du POPAC pour conforter le redressement des copropriétés qui ont bénéficié de dispositifs du type Opah Copropriété, Plan de sauvegarde ou renouvellement urbain. Il permet également de vérifier que les dispositifs initiaux de ces projets sont atteints.*

¹¹³ DORMOIS Rémi précité

II Le redressement des copropriétés en difficultés financières, une démarche à entreprendre rapidement

Le géomètre-expert intervenant au titre de syndic se doit d'examiner les besoins réels de la copropriété avant d'engager des dispositifs visant à redresser la situation. Dans certaines situations, la correction d'un élément défaillant de la copropriété peut suffire à redresser durablement la situation. Dans d'autres cas, la copropriété est défaillante car elle fait face à un manque sérieux de trésorerie. Enfin, dans des cas plus complexes, la copropriété est en difficulté car elle nécessite l'accumulation des deux besoins précédents pour se redresser. Ainsi trois niveaux de difficulté ressortent et viennent correspondre aux niveaux de difficulté évoqués par les praticiens du droit : la copropriété fragile (II.1), la copropriété en difficulté (II.2) et la copropriété dégradée (II.3). La loi du 10 juillet 1965 ne retient pas ces trois niveaux, mais les sous-entend à travers la possibilité de recourir à trois types d'accompagnement : le mandataire ad hoc, l'administrateur provisoire et l'administrateur provisoire renforcé. Il est en effet nécessaire de bien identifier le niveau de difficulté financier ainsi que les besoins y afférent faute de quoi, le redressement à une situation normale sera fortement compromis. A la suite de cet examen, il conviendra de s'appuyer sur la loi régissant la copropriété ainsi que sur l'État car ils apportent des dispositifs relativement efficaces pour répondre à ces besoins, mais plus l'état se dégrade et plus le retour à une situation normale sera long, voire impossible.

II.1 Les copropriétés fragiles : un besoin d'assainir la gouvernance

Une copropriété fragile est considérée comme une « *copropriété présentant des signes de fragilité, risquant d'entrer dans une spirale de déqualification pouvant à terme les rendre en difficulté* »¹¹⁴. Bien qu'il existe d'autres indicateurs de fragilité basés eux aussi sur un besoin d'assainir la gouvernance¹¹⁵, l'impayé de charge reste l'indicateur le plus souvent utilisé par les praticiens du droit puisque cela peut mettre la copropriété en danger si cette situation s'éternise. L'ANAH qui est l'organisme principal pouvant délivrer des subventions

¹¹⁴ DEVRY Pascal, « Le point sur : La nouvelle aide de l'ANAH en faveur des copropriétés fragiles », *cahier des copropriétés en difficulté*, n°11, p.2, 2017

¹¹⁵ Présence de syndic laxiste, Ancienneté de l'habitat, Taux de résidence secondaire, classification énergétique de l'immeuble, pourcentage de présence aux assemblées générales...

envers certaines copropriétés considère qu'une copropriété présente des signes de fragilités dès lors qu'elle affiche un montant d'impayés entre 8 et 15% du budget prévisionnel et entre 8 et 25% d'impayés pour les copropriétés inférieures à 200 lots. Il est judicieux de considérer l'impayé comme un indicateur de fragilité car « *la défaillance d'une partie importante d'entre eux dans le paiement des charges prive en effet le syndicat de ressources vitales pour pourvoir à la conservation de l'immeuble dont l'état ne peut manquer de se dégrader* »¹¹⁶. D'autant plus qu'une clause de solidarité entre un copropriétaire débiteur et les autres copropriétaires est réputée non écrite par la jurisprudence¹¹⁷. Il est tout de même admis de pouvoir acquitter les dettes d'un copropriétaire défaillant par les autres copropriétaires s'il en est décidé en AG (cela peut, en effet, éviter par exemple des coupures d'eau ou autres)¹¹⁸. Cependant la plupart du temps, les autres copropriétaires ne peuvent assumer ou ne veulent pas régler cette dette¹¹⁹ notamment lorsque le montant d'impayés est important ou lorsque ce montant ne peut être réparti qu'entre peu de copropriétaires. D'autant plus qu'ils ne disposent pas forcément de précision sur le calendrier de retour des sommes avancées. Aussi, la présence d'un impayé, si elle dure, est propice à une spirale de dégradation dont il est nécessaire de mettre un terme. Pour assurer cette rapidité, couplée aux différentes méthodes permettant d'aider à régulariser la situation (II.1.1), il est possible, de pallier la carence de certains syndics¹²⁰ ou copropriétaires en désignant une personne chargée de les seconder (II.1.2).

¹¹⁶ GUILHEM Gil, « Copropriétés en difficulté – Garanties de recouvrement et syndicats de copropriétaires en difficulté », *JurisClasseur Copropriété*, Fasc.84, février 2018, spéc. n°1

¹¹⁷ DRAY Yoann, La défaillance d'un copropriétaire dans le paiement des charges, *legavox.fr*, 2012 : *L'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, qui vise le paiement des charges de copropriété, est d'ordre public en toutes ses dispositions. Ainsi, une clause exonérant certains copropriétaires du paiement des charges ou à imposer à un copropriétaire la charge d'un élément d'équipement ou d'un service qui ne présenterait pour lui aucune utilité est réputée non écrite (Loi du 10-7-1965 art. 43, al. 1) ; voir aussi CA Paris 11 mars 1982 + CA Versailles 23.03.1989*

¹¹⁸ CA Paris, 23e ch., 4 mars 1986, commenté par Inf. rap. copr. sept. 1986, p. 156

¹¹⁹ TOMASIN Daniel, « Suite de réflexions sur les copropriétés en difficulté », *Droit et Ville*, n°73, pp 11-18, 2012

¹²⁰ il est fait référence à la notion de carence du syndic aux articles 18 V de la loi du 10 juillet 1965 et 49 du décret du 17 mars 1967 et à travers différentes jurisprudences.

II.1.1 Le développement des impayés, une situation à régulariser

Le géomètre-expert agissant en qualité de syndic doit prendre conscience que le recouvrement des charges qui fait partie intégrante de sa mission¹²¹ est une procédure souvent longue et parfois vouée à l'échec. Pour réduire cet échec, en plus du recouvrement des charges classiques (II.1.1.1), il doit garder à l'esprit que la division du syndicat peut aider à enrayer ces impayés (II.1.1.2).

II.1.1.1 Le recouvrement des charges, procédure particulièrement longue en cas de copropriétaires indécis

Bien que le syndic dispose d'une procédure spécifique prévue par le droit de la copropriété pour le recouvrement des charges qui se déroule en référé, il s'avère qu'à ce jour, l'injonction de payer est le dispositif de recouvrement le plus utilisé. Par ailleurs, après avoir souvent longuement attendu le titre exécutoire justifiant l'exécution forcée, le recouvrement n'est pas toujours total.

Face à un débiteur qui n'a pas payé pour cause de manque de trésorerie temporaire, ou car il traîne à le faire, le syndic pourra mettre en place un échéancier de paiement. Celui-ci permettra d'étaler la somme due dans le temps permettant de recouvrer la dette sans devoir en principe passer par des voies plus lourdes de recouvrement. Par ailleurs, avant toute action judiciaire permettant de recouvrer un impayé, il doit tenter une action en recouvrement à l'amiable¹²². Cette action peut être engagée « *dès le premier impayé de charges issues du vote du budget prévisionnel voté en AG* »¹²³. Après l'envoi d'une mise en demeure de payer par lettre recommandée avec accusé de réception à la personne concernée, un délai de 30 jours à compter de la réception de la lettre est à respecter¹²⁴ avant de lancer une quelconque procédure judiciaire. C'est une démarche indispensable puisqu'elle peut dans bien des cas,

¹²¹ Civ. 3^e, 8 oct. 2015, pourvoi n°14-19.245, commenté par ROUQUET Yves, *Dalloz actualité*: L'action en recouvrement des charges incombe au seul syndic

¹²² Les articles 56 et 58 du Code de procédure civile obligent le créancier à tenter un recouvrement amiable avant d'engager une procédure judiciaire

¹²³ VIGNERON Guy, « Charges communes-Recouvrement des charges-Procédures et garanties de recouvrement » *JurisClasseur Copropriété*, Fasc. 75-10, avril 2010, spéc. n°9 ; Voir aussi, Cass, civ.3 01.12.2010 n°09-72.402 pour l'exigibilité des charges

¹²⁴ Article 19-2 de la loi de 1965

notamment lors de l'oubli d'un copropriétaire, résoudre la situation de l'impayé. En outre, il n'est pas rare de trouver dans un règlement de copropriété une clause d'aggravation des charges en cas d'impayés et « *cette lettre servira de point de départ au calcul des intérêts de retard* »¹²⁵. Bien que cette clause vise à anticiper le développement d'impayés en dissuadant leur naissance, elle reste cependant d'une efficacité modeste, car ne peut recevoir application qu'après constatation judiciaire¹²⁶. Si postérieurement à ce délai de 30 jours la situation ne change pas et qu'aucune réponse du débiteur ne se fait, le syndic devra avoir recours à une procédure judiciaire. Cette procédure vise à obtenir un titre exécutoire pour le paiement de sa créance. Il est donc important de ne pas tarder à envoyer la lettre pour éviter de retarder encore plus son recouvrement.

Après s'être assuré que sa créance est certaine (il devra fournir une preuve), liquide (le montant doit être déterminé) et exigible (le délai de prescription ne doit pas être expiré)¹²⁷, une action auprès du tribunal judiciaire pourra enfin être possible. L'obtention du titre exécutoire peut se faire via plusieurs procédures : la procédure spécifique à la copropriété¹²⁸ (aussi appelé « super procédure de recouvrement »), la procédure d'injonction de payer¹²⁹, ou la procédure simplifiée¹³⁰. La multiplication de ces procédures invite le syndic à se questionner sur la meilleure procédure à engager pour redresser judicieusement la copropriété. Le choix du type de procédures de recouvrement à engager est fonction de la situation. En cas de petites créances, la procédure simplifiée apparaît judicieuse. En cas de créances plus importantes, l'injonction de payer apparaît plus appropriée. Si l'on se trouve face à des impayés récurrents, ou face à une dette qu'il est urgent de recouvrer, la procédure spécifique à la copropriété est la meilleure option offerte aux syndics. Cependant, la tendance montre que l'injonction de payer, bien qu'elle ne soit pas le moyen le plus rapide pour le recouvrement, est le recours le plus utilisé¹³¹. L'explication à ce fait réside dans l'efficacité

¹²⁵ BERTEAUX Alexandre, Le recouvrement des charges impayées de copropriété, *Le figaro*, 2017

¹²⁶ Cass 3^e civ, 27mars 2013, n°12-13.012 : Administrer juin 2013, p.54, obs J.R BOUYEURE

¹²⁷ Article L111-2 code des procédures civiles d'exécution ; Ce sont des conditions relativement simples à réunir. Il faut tout de même s'en assurer. Par exemple un procès-verbal d'AG approuvant les comptes est insuffisant pour justifier de la créance. CA Aix en Provence, 11^e ch. 28/02/2017, n°15/21567

¹²⁸ Article 19-2 de la loi de 1965 régissant la copropriété

¹²⁹ Article 1405 code de procédures civiles

¹³⁰ Article L.125-1 et R.125-8 du Code des procédures civiles d'exécution (auparavant Article 1244-4 du code civil).

¹³¹ Aucune données précises là-dessus, mais plusieurs praticiens du droit s'accordent à le dire.

de la démarche¹³² et sa facilité être mise en oeuvre contrairement aux des deux autres. En effet, l'injonction de payer nécessite uniquement de fournir au juge la preuve de la créance. De plus, contrairement à la procédure simplifiée, c'est une procédure gratuite jusqu'à 10000€ et qui n'est pas restreint par un seuil d'impayé¹³³. « *La procédure simplifiée vise plus à désengorger les tribunaux qu'à réellement donner un outil supplémentaire aux copropriétés dans la lutte contre les impayés* »¹³⁴. La procédure spécifique à la copropriété quant à elle, avant d'être réformée nécessitait la multiplication des procédures pour recouvrer l'ensemble des impayés. C'est pour pallier l'inefficacité de ce dispositif que la loi ELAN est venue réformer cette procédure spécifique¹³⁵. Il n'y a pas encore de recul, mais cette réforme est une avancée majeure pour lutter contre les copropriétés en difficulté de façon générale puisque si les syndics s'approprient ce dispositif, les impayés seront recouvrés plus rapidement et plus efficacement.

Une fois le titre exécutoire obtenu, le créancier pourra le faire valoir par un huissier pour mettre en œuvre une mesure d'exécution forcée auprès du débiteur pour obtenir alors le paiement des charges par la saisie d'un bien du débiteur (et parfois sa vente aux enchères). En cas de copropriétaire ayant de graves difficultés financières, ce dernier se verra contraint de procéder à l'aliénation de son bien immobilier. Cela nécessite tout de même une autorisation en AG¹³⁶ ce qui peut représenter un frein supplémentaire au recouvrement rapide de la créance dans le cas où l'AG ne souhaite pas s'engager dans ce type de procédure. Fort heureusement le débiteur concerné ne pourra pas participer au vote lors de cette AG¹³⁷. Pour s'assurer que cette aliénation profite bien au syndicat, le législateur fait bénéficier le

¹³² GUEGAN-GELINET Laurence, « Le contentieux de recouvrement des charges de copropriété après les lois ALUR et ELAN », *Transversale immobilière*, pp.12-18, n°142, mai-juin 2019

¹³³ Article R125-1 Code des procédures civiles d'exécution : au-delà de 4000€, le recours à la procédure simplifiée n'est plus possible

¹³⁴ Coproconseil.fr, Recouvrement simplifié des créances loi Macron, mars 2016

¹³⁵ L'article 19-2 de la loi de 1965 permettait à l'origine en cas de non-paiement d'un seul appel de charge de rendre exigible la totalité des autres trimestres de charges de l'exercice comptable en cours. Aujourd'hui, « cette « situation » a été élargie aux impayés des exercices précédemment approuvés. Cela permet donc de n'engager qu'une seule et unique procédure à l'encontre d'un copropriétaire de mauvaise foi pour recouvrer à la fois les charges antérieures et les appels provisionnels à venir. »¹³⁵. ARC-COPRO, La déchéance du terme version loi ELAN : « une super procédure » de recouvrement des charges, mai 2019

¹³⁶ Décret du 17 mars 1967, art. 55, al. 2

¹³⁷ Article 19-2 loi de 1965

syndicat de trois garanties légales. L'hypothèque¹³⁸, le privilège immobilier spécial¹³⁹ et le privilège mobilier¹⁴⁰. Ces garanties visent à permettre au syndicat de faciliter le recouvrement de la créance puisque ce dernier, en cas de vente du bien immobilier du copropriétaire défaillant, sera privilégié par rapport à d'autres créanciers et ce pendant l'année en cours et les deux dernières années échues¹⁴¹. Cependant « *la procédure aboutit à une vente aux enchères publique du bien du débiteur, mais la mise à prix est souvent dérisoire par rapport au montant de la dette* »¹⁴². De plus la clause de solidarité entre un acheteur et un vendeur est réputée non écrite¹⁴³. Ce fait nous montre tout l'intérêt pour un syndic d'agir au plus vite afin d'éviter que le montant des créances ne soit trop important.

Afin de pallier « *la lenteur de la justice qui développe le sentiment d'impunité des copropriétaires défaillants, et décourage les autres qui doivent avancer l'argent à leur place* »¹⁴⁴, la loi ELAN est venue renforcer le manque d'efficacité de la procédure spécifique à la copropriété. En outre, pour permettre un recouvrement rapide, il est possible d'envisager le recours à une division du syndicat.

II.1.1.2 La division du syndicat, une alternative potentiellement efficace pour contrer la situation du développement d'impayés

En présence de grosses copropriétés comportant plusieurs bâtiments indépendants, il n'est pas rare comme nous l'avons vu de faire face à une difficulté de gestion provoquant une mise en difficulté financière. De plus « *On a empilé les solutions, sans régler les vrais problèmes* »¹⁴⁵. C'est pourquoi, à défaut d'avoir agi en prévention (I.1.1) et malgré les

¹³⁸ Article 19, alinéa 1er, de la loi du 10 juillet 1965. Celle-ci s'applique aux créances de toute nature que le syndicat détient à l'encontre desdits copropriétaires débiteurs, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif

¹³⁹ Article 19-1 de la loi du 10 juillet 1965

¹⁴⁰ Article 2332 code civil

¹⁴¹ Article 2374 code civil

¹⁴² M. Lang Pierre, Député de Moselle lors d'une question posée au Groupe de l'Union pour un Mouvement populaire

¹⁴³ Cass. 3e civ., 1er juill. 1980 : Bull. civ. 1980, III, n° 127

¹⁴⁴ M. Lang Pierre, précité

¹⁴⁵ TOMASIN Daniel, « Suite de réflexions sur les copropriétés en difficulté », *Droit et Ville*, n°73, pp 11-18, 2012

inconvenients vus précédemment¹⁴⁶, « la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, dite loi Alur, a voulu faire de la division du syndicat un dispositif général de rétablissement des copropriétés en difficulté en ouvrant les possibilités de constitution de syndicat secondaire ou de division, y compris en volumes, au juge qui la prononce »¹⁴⁷. Ce recours peut permettre, en plus d'éviter de faire face à une récurrence d'impayés, de répartir le passif d'une copropriété pour accélérer le processus de recouvrement.

Comme précité, le but de recourir à la division du syndicat est de permettre aux copropriétaires de se sentir plus concernés par les travaux votés en AG¹⁴⁸ car cela touchera « leurs » immeubles leur permettant ainsi de se projeter plus facilement sur le bon fonctionnement de la copropriété. Il s'agit de pallier une contrainte de gestion impliquant une mise en difficulté financière. Outre le côté lié au rétablissement de la gestion, en cas de difficulté à recouvrer les charges, la division du syndicat peut s'avérer intéressante pour le sort des dettes et créances. En effet, les dispositions de l'article 28 de la loi de 1965 précisent que les créances sont rattachées aux lots¹⁴⁹. Cette division permettra d'accélérer le processus de redressement. En effet, « après répartition des créances, la nouvelle entité bénéficiera de son propre plan de redressement »¹⁵⁰. Cette nouvelle échelle plus cohérente de plan de redressement vise à faire accepter plus facilement aux copropriétaires les mesures « coercitives » prises à leur encontre. De plus « si la copropriété dans son ensemble ne s'avère pas redressable, la séparation des créances et des dettes entre les syndicats secondaires permettra de simplifier la mise en œuvre de la procédure de carence »¹⁵¹. Par ailleurs, pour faciliter le redressement due à des impayés, la division du syndicat peut permettre un allègement des charges. En effet, certaines parties peuvent être cédées à la commune ou à un aménageur qui en assurera l'entretien. Il faudra tout de même se montrer

¹⁴⁶ Importance du montant à engager, nécessité d'un accord en assemblée générale, nécessité de disposer des conditions requises, longueur de la procédure

¹⁴⁷ TOMASIN Daniel, « La Copropriété », *DALLOZ Action*, chapitre 325.181 Syndicat en difficulté, 2018/2019

¹⁴⁸ Permettant ainsi de réduire les blocages dues aux votes et les impayés de charges dues à des litiges.

¹⁴⁹ La scission de copropriété n'emporte pas liquidation des créances car cela supposerait la disparition du syndicat ; réponse du ministère du Logement en 2004 à une question posé par M. JEANJEAN Christian, député de l'Hérault

¹⁵⁰ Forum des politiques de l'habitat privé, Association syndicale professionnelle d'administrateurs judiciaires, audition de m° TULIER-POLGE de l'ASPAJ, 30 sept. 2015

¹⁵¹ Forum précité

vigilant face aux éventuels conflits d'intérêts¹⁵². À titre d'exemple, après acquisition, la commune pourrait souhaiter laisser libre d'accès une ancienne partie commune de la copropriété. Cette nouvelle destination peut contrarier certains copropriétaires ce qui peut nuire à un redressement durable. Selon Me LEBATTEUX¹⁵³, la scission peut également permettre la réalisation d'opération immobilière. Il est en effet intéressant de profiter de cette scission pour mobiliser le potentiel du terrain comme nous l'avons vu¹⁵⁴.

Au vu des différents éléments évoqué, la division du syndicat est une mesure pouvant permettre d'anticiper les complications financières, mais peut également, même si elle n'est pas directement un dispositif de recouvrement et qu'elle est difficile à mettre en œuvre, accélérer le processus de recouvrement qui est particulièrement long en cas de copropriétaire de mauvaise foi. C'est donc un mécanisme pouvant se montrer intéressante pour redresser une copropriété en difficulté financière dès lors que sa situation résulte d'un problème de gestion. En effet, elle pourrait permettre de simplifier la gouvernance et d'améliorer la stratégie de redressement. Pour qu'elle se montre efficace, il convient néanmoins de définir le plus précisément possible les conditions matérielles, juridiques et financières ce qui n'est pas toujours simple et réduit l'efficacité de ce dispositif. Cette restructuration peut également apparaître nécessaire pour éviter que la copropriété ne retombe dans une difficulté après redressement.

L'ensemble des mécanismes de redressement évoqués jusqu'alors, nous montrent qu'à travers la possibilité d'engager une procédure de recouvrement ou la possibilité de diviser le syndicat pour espérer recouvrer plus facilement les impayés, que le législateur a multiplié les dispositifs visant à redresser les copropriétés fragiles dues à la présence d'impayés. En revanche, mise à part la possibilité d'inscrire une clause d'aggravation des charges au sein du règlement de copropriété, aucune sanction n'est prévue pour dissuader de la naissance d'un impayé qui pour rappel est l'indicateur principal de la fragilité d'une copropriété. Pourtant, « en Espagne, l'article 15-2 de la loi du 21 juillet 1960 prévoit le retrait du droit

¹⁵² TOMASIN Daniel, « La Copropriété », *DALLOZ Action*, chapitre 324-325 Syndicat en difficulté, 2018/2019

¹⁵³ Avocat au bareau de Paris,

¹⁵⁴ Voir paragraphe I.2.2

de vote à l'encontre des copropriétaires défaillants. Cette sanction vise à faire comprendre aux copropriétaires débiteurs l'importance de se soumettre au respect de leurs obligations. Bien que cette sanction présente des limites¹⁵⁵, elle existe. Il est évident qu'en France il manque des sanctions intermédiaires à l'encontre des copropriétaires défaillants »¹⁵⁶. Par ailleurs, en cas de copropriétaires en réelle difficulté financière ou de mauvaise foi, le redressement peut vite devenir fastidieux pour le syndic. Ces derniers ne disposent pas tous de formation spécifique au redressement financier des copropriétés. Conscient que le recouvrement nécessite l'intervention du syndic, le législateur a souhaité pallier l'éventuelle défaillance de celui-ci en autorisant le recours à un mandataire *ad hoc* ou à un administrateur provisoire.

II.1.2 L'assistance au syndic : mécanisme tardif, mais reconnu

Pour rappel, une copropriété fragile se caractérise par un élément défaillant de la copropriété. Cette défaillance pouvant mener à une mise en difficulté financière peut être due à une carence du syndic. « La jurisprudence a eu l'occasion de préciser les contours de cette notion. Entrent notamment dans cette catégorie, l'abstention à exercer les actions en justice au nom du syndicat¹⁵⁷, la négligence dans l'exécution et le paiement de travaux¹⁵⁸, l'absence de diligence à exécuter une décision judiciaire¹⁵⁹, la carence pour exécuter les décisions de l'assemblée générale¹⁶⁰, etc. »¹⁶¹ À défaut d'avoir agi en prévention, la désignation d'une assistance au syndic sera nécessaire. Il s'agit en premier lieu du mandataire *ad hoc* qui ne pourra néanmoins que faire un constat et donner d'éventuelles solutions pour pallier la mauvaise situation (II.1.2.1). En second lieu, il peut s'agir d'un administrateur provisoire qui lui va pouvoir en cas de carence de la part des copropriétaires décider à leur place

¹⁵⁵ Il peut paraître injuste de pénaliser une personne de bonne foi qui rencontre exceptionnellement une difficulté financière ; un copropriétaire désintéressé par le système de la copropriété, et qui de ce fait ne régularise pas ses charges, se moquera de son retrait de vote

¹⁵⁶ INFANTI Maeva, *Étude des difficultés juridiques inhérentes à la présence d'une copropriété dans ses relations avec les tiers*, Mémoire de Master Identification, Aménagement et Gestion du Foncier, ESGT, p.82, 2014

¹⁵⁷ Cass. 3e civ., 19 avr. 1974 : JCP N 1975, prat. 6013.

¹⁵⁸ CA Paris, 9 juin 1999 : JurisData n° 1999-102202 ; RDI 1999, p. 461, obs. Capoulade ; Dossier Csabn° 78, nov. 1999, n° 133 ; IRC mars 2000. 12, note Capoulade.

¹⁵⁹ CA Paris, 8 janv. 2003 : AJDI 2003, p. 425.

¹⁶⁰ Cass. 3e civ., 29 mai 2002, n° 00-21.739 : JurisData n° 2002-014501 ; Administrer août/sept. 2002, p. 61.

¹⁶¹ IVARS Camille, « L'impact de l'ordonnance du 30 octobre 2019 sur les règles procédurales en droit de la copropriété », *Loyers et Copropriété*, n°2, février 2020, dossier 11, spéc. n°19

(II.1.2.2). Ces personnes sont efficaces pour redresser la situation, mais le seuil d'enclenchement est potentiellement non pertinent.

II.1.2.1 Le mandataire ad hoc : une assistance à ne plus négliger

Le rôle du mandataire *ad hoc* est de dresser un état des lieux et trouver des solutions visant à rétablir l'équilibre financier¹⁶², mais pour pouvoir le solliciter il est nécessaire d'atteindre un seuil d'impayés. Cependant, en plus du seuil de recours tardif, le mandataire ad hoc n'a qu'un pouvoir limité dans le cadre d'une mission qui ne sera que ponctuelle et déterminée, ce qui freine l'efficacité de ce dispositif.

Prévu depuis 2009 par la loi MOLLE, la procédure pour recourir à un mandataire *ad hoc*, a été modifiée par loi ALUR. Cette dernière a diminué le seuil des impayés nécessaire de « réunir » pour enclencher cette procédure. Une copropriété peut désormais demander la désignation d'un mandataire ad hoc dès qu'elle fait face à un taux d'impayés supérieur à vingt-cinq pourcent pour les copropriétés comprenant moins de deux cents lots et quinze pourcent pour les autres copropriétés¹⁶³. Le choix d'inscrire un seuil a été justifié pour éviter tout recours abusif. De plus, « *afin d'éviter que ne soit déclenchée une procédure d'alerte pour de simples retards de paiement sans conséquence, les textes précisent que ne doivent pas être considérées comme impayées les sommes devenues exigibles dans le mois précédant la date de clôture de l'exercice* »¹⁶⁴. Cependant, le seuil entrepris peut se révéler dans certains cas dommageables pour la copropriété. En effet, dans une petite copropriété, le recours à une telle assistance devrait être engagé avant même d'atteindre les quinze ou vingt-cinq pourcents d'impayés. Malgré la supposition que dans un avenir proche la situation se dégradera sans un conseil avisé, un certain nombre de copropriétés ne peuvent donc pas recourir à ce type d'accompagnement. Il s'agit par exemple de l'anticipation des travaux lourds. En France, contrairement en Allemagne, un copropriétaire manquant à ces obligations peut se voir évincer par les autres copropriétaires qui peuvent exiger la vente de son lot¹⁶⁵. « *Cette sanction s'avère être un réel moyen de pression pour les copropriétaires*

¹⁶² Article 29-1 B loi de 1965

¹⁶³ Article 29-1 A loi de 1965

¹⁶⁴ GUILHEM Gil, « Copropriétés en difficulté – Garanties de recouvrement et syndicats de copropriétaires en difficulté », *JurisClasseur Copropriété*, Fasc.84, février 2018, spéc. n°44

¹⁶⁵ Articles 18 et 19 de la loi du 15 mars 1951 sur la propriété d'appartements (Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)).

défaillants, car les personnes désintéressées ou négligentes seront vite écartées d'une copropriété qui souhaite être « saine » »¹⁶⁶. Sans aller jusqu'à la vente, il serait intéressant d'élargir le seuil précité aux copropriétaires défaillants pour qu'ils bénéficient d'un accompagnement personnalisé¹⁶⁷ évitant ainsi que l'ensemble de la copropriété ne soit atteinte.

Pour faciliter l'accès à ce dispositif, le législateur, avec la loi ALUR a multiplié les acteurs pouvant saisir le tribunal en vue de la désignation de ce mandataire. Cette plus large saisine permet de mettre davantage de chances de son côté afin d'éviter qu'une copropriété ne passe à côté de ce dispositif d'aide au redressement. Cette saisine peut être effectuée par le syndic qui en informera le conseil syndical, par les copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix du syndicat. Il s'agit d'un seuil assez conséquent, car « cela suppose une quasi-action collective »¹⁶⁸. La juridiction pourrait également être saisie par un créancier¹⁶⁹ et, depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, par le représentant de l'État dans le département ou le procureur de la République, par le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble ou enfin par le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'habitat, du lieu de situation de l'immeuble.

Une fois saisi, le mandataire *ad hoc* se doit d'assurer une mission semblable au mandataire *ad hoc* désigné pour aider au redressement des entreprises en difficulté¹⁷⁰. En effet, ce mandataire en cas de litige, effectue une médiation et une négociation entre les parties. Il doit élaborer des préconisations pour rétablir l'ordre financier et remettre un rapport sur ses observations et recommandations au tribunal judiciaire. Il a le pouvoir de demander au juge

¹⁶⁶ INFANTI Maeva, *Étude des difficultés juridiques inhérentes à la présence d'une copropriété dans ses relations avec les tiers*, Mémoire de Master Identification, Aménagement et Gestion du Foncier, ESGT, p.82, 2014

¹⁶⁷ Lui donnant des conseils pour réduire leurs dépenses, pour renégocier les contrats...

¹⁶⁸ LEBATTEUX Agnès, « Les dispositions de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 relatives aux modifications de la structure de la copropriété (syndicat secondaire, surélévation, scission) et aux copropriétés en difficulté », *Loyers et Copropriété*, n°2, février 2020

¹⁶⁹ Lorsque les factures d'abonnement et de fourniture d'eau, d'énergie, ou les factures de travaux, votés par l'assemblée générale et exécutées restent impayées depuis six mois et que ce créancier a adressé au syndic un commandement de payer resté infructueux. Cependant, les créanciers de factures impayées qui ne répondent pas aux conditions de l'article 29-1 A alinéa 3, de la loi (par exemple, primes d'assurances, indemnités dues à des tiers ou à des copropriétaires, travaux non votés par l'assemblée générale) sont exclus.

¹⁷⁰ Article L611-1 à L611-16 du Code du commerce

de résilier un contrat ou d'en forcer l'exécution dans l'intérêt du syndicat, ce que ne peut pas faire unilatéralement le syndic. Par ailleurs, ce type d'accompagnement « *peut s'avérer utile pour favoriser une prise de conscience des copropriétaires lorsque le syndic n'est pas écouté. C'est un outil puissant pour connaître la situation d'une copropriété lorsque le syndic ne coopère pas ou est défaillant* »¹⁷¹. Néanmoins il est regrettable de ne pas avoir fait bénéficier les copropriétés fragiles du mécanisme permettant de fixer les dettes. Le mandataire *ad hoc* peut donc se retrouver confronté à une difficulté d'estimer le montant réel des créances.

Bien qu'utile dans les textes, ce dispositif n'a pourtant été que peu utilisé. Seulement 7 demandes ont été effectuées en 2013¹⁷² contre 15 en 2014¹⁷³. Comme le souligne l'ANIL, « *c'est un texte qui était a priori très intéressant, mais qui n'a quasiment pas été appliqué depuis 2009 parce qu'il n'avait aucun caractère coercitif. Par ailleurs, beaucoup de syndics n'ont pas souhaité y avoir recours parce qu'ils craignaient que la mission de l'administrateur consiste en fait en une critique pure et simple de leur gestion, relayée par les copropriétaires* »¹⁷⁴. Le recours à un mandataire *ad hoc* fait donc face à une « *réticence des différents acteurs à le mettre en œuvre. Il n'est pas souhaité par le syndic qui craint que le rapport ne pointe ses défaillances ni par la commune qui craint de devoir assister la copropriété* »¹⁷⁵.

Au vu des différents inconvénients évoqués et du peu d'utilisation en pratique, il est permis de se demander si l'existence d'un tel accompagnement ne doit pas être reconsidérée. À défaut de recourir à un mandataire *ad hoc* et pour compléter les pouvoirs de ce dernier, il est possible de recourir à un administrateur provisoire qui est davantage sollicité que le mandataire *ad hoc* dans le cas d'une copropriété en difficulté financière .

¹⁷¹ Forum des politiques de l'habitat privé, « Atelier copropriétés – Le redressement judiciaire », 2015

¹⁷² Rapport de Claude DILAIN, sénateur, 2013

¹⁷³ Direction des affaires civiles et du sceau

¹⁷⁴ ANIL, Copropriétés en difficulté / Mandataire ad hoc et administrateur provisoire, 2015

¹⁷⁵ LEBATTEUX Agnès, « Les dispositions de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 relatives aux modifications de la structure de la copropriété (syndicat secondaire, surélévation, scission) et aux copropriétés en difficulté », *Loyers et Copropriété*, n°2, février 2020

II.1.2.2 L'administrateur provisoire : des avantages certains devant intervenir plus rapidement

L'administrateur provisoire est investi d'une mission générale et dispose de pouvoir plus étendu que le mandataire ad hoc : il a vocation à se substituer au syndic et au syndicat. Cependant, l'administrateur provisoire va certes répondre aux besoins d'une copropriété fragile pour assainir sa gouvernance, mais le recours à ce type d'accompagnement n'est pas toujours possible en l'absence de difficulté avérée.

La demande de désignation d'un administrateur provisoire, bien qu'elle puisse être effectuée par une multiplicité d'acteurs, nécessite pour ce faire de réunir les conditions définies à l'article 29-1 loi de 1965. Il faut que « *l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires soit gravement compromis ou que le syndicat soit dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble* ». Le critère d'ouverture d'une procédure d'administration provisoire ne repose donc plus sur un seuil de niveau d'impayés par rapport au budget voté, mais résulte d'une situation générale. Mise à part l'absence de syndic, il est permis de douter que l'administrateur provisoire puisse être saisi dans le cadre d'une copropriété fragile. En effet, sauf à prouver que la situation se compliquera dans un avenir proche, il est nécessaire d'attendre une complication pour recourir à ce type d'accompagnement. « *Dans bon nombre de cas, la désignation d'un administrateur provisoire intervient trop tard pour réellement être efficace*¹⁷⁶ ».

S'il est toutefois possible de le saisir, il permettrait « *d'accéder à un mécanisme spécifique aux copropriétés en difficulté, permettant de conférer à un administrateur désigné par le juge des pouvoirs étendus en matière de gestion et de prise de décision, en lieu et place de l'AG* »¹⁷⁷. Contrairement au mandataire ad hoc et au syndic, il dispose de tous les pouvoirs du syndic (dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité) et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires¹⁷⁸. Ce pouvoir lui permettra de pallier l'éventuelle défaillance de vote des copropriétaires. En effet, « *face à des assemblées*

¹⁷⁶ Pierre CAPOULADRE, « Prévenir, repérer et traiter les syndicats en pré-difficulté », *AJDI*, mars 2007, p.193

¹⁷⁷ Braye Dominique, Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés. Une priorité des politiques de l'habitat, 2012, p.

¹⁷⁸ Art 29-1 de la loi de 1965

générales bloquantes, la mise sous administration provisoire peut s'avérer nécessaire pour engager des travaux indispensables à la conservation du bâtiment et traiter les impayés »¹⁷⁹. En outre, dans le cas où certains copropriétaires se refusent à procéder à la vente d'actif de parties communes, qui est la seule solution possible pour le redressement financier, l'administrateur provisoire peut s'y substituer unilatéralement¹⁸⁰. En revanche, « l'administrateur devra se révéler de confiance puisque les copropriétaires se sentiront dépossédés de leur gestion et de leur argent »¹⁸¹.

L'autre avantage notable de recourir à un tel mécanisme pour redresser une copropriété en difficulté financière est que l'administrateur provisoire peut liquider les dettes d'un syndicat plus facilement. Selon les dispositions de l'article 29-3 de la loi de 1965, la décision de désignation d'un administrateur provisoire emporte suspension de l'exigibilité des créances, pour 12 mois (pouvant être prorogée jusqu'à 30 mois). Cela permet de figer la situation le temps de trouver une issue favorable. De plus, dans la même idée, l'article 29-4 précise que dans un délai de deux mois à compter de sa nomination, l'administrateur provisoire procède à des mesures de publicité pour permettre aux créanciers de produire les éléments nécessaires à l'évaluation du montant de leurs créances. « Ainsi cette rédaction copie les règles des procédures collectives qu'elle applique aux copropriétés »¹⁸². Ici les créanciers auront alors trois mois pour les déclarer faute de quoi les créances oubliées ne pourront plus être invoquées¹⁸³. Cette fixité du montant des créances va faciliter la tâche de l'administrateur provisoire. En outre, en l'absence d'actifs du syndicat des copropriétaires pouvant être cédés dans les conditions définies à l'article 29-6 ou si les cessions n'ont pas trouvé preneur, l'administrateur provisoire peut demander au juge d'effacer partiellement les dettes du syndicat pour un montant équivalent au montant des créances irrécouvrables.¹⁸⁴ Ces

¹⁷⁹ ARC-Copro.fr, Quel rôle peuvent jouer les collectivités dans la mise sous administration provisoire des copropriétés de leur territoire ? 2017, consulté le 03/03/2020

¹⁸⁰ Cass. 3e civ., 23 janv. 2013, n° 09-13.898 : JurisData n° 2013-000784 ; Loyers et copr. 2013, comm. 156, obs. G. Vigneron ; Rev. loyers 2013 p. 150, note V. Zalewski.

¹⁸¹ BRAYE Dominique, précité

¹⁸² Article L. 622-24 Code du commerce. TOMASIN Daniel, « La Copropriété », *DALLOZ Action*, chapitre 325.151 Syndicat en difficulté, 2018/2019

¹⁸³ Lorsqu'un créancier ne satisfait pas à son obligation de déclarer sa créance en raison d'une défaillance qui n'est pas de son fait, la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a instauré une action en relevé de forclusion à l'article 29-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 .

¹⁸⁴ Art 29-7 loi de 1965

pouvoirs sont un remède certain pour permettre le redressement des copropriétés présentant de graves difficultés financières. Il pourra établir un plan d'apurement des dettes sans risquer de voir celui-ci évoluer. Ce plan, comportant un échéancier des versements auprès des créanciers du syndicat des copropriétaires, doit respecter une durée maximale de cinq ans¹⁸⁵. Dans le cadre d'une copropriété fragile, cinq ans cela semble être correct pour redresser la situation. En revanche pour des copropriétés dégradées, ce délai risque de se montrer trop court pour redresser durablement la situation. Selon Florence Tulier-Polge, administratrice judiciaire à Évry « *prétendre réguler en 5 ans seulement des dettes quand le taux d'impayé est supérieur à 50%, c'est de la fiction* »¹⁸⁶. Il serait intéressant de laisser au juge la liberté d'autoriser ou non une dérogation¹⁸⁷ permettant d'étaler le plan sur une période plus importante, et de modifier en conséquence la loi de 1965 sur ce point.

Bien que ces personnes apparaissent indispensables lorsqu'il devient nécessaire d'assainir en profondeur la gouvernance de la copropriété, leurs missions ne doit pas être restreinte au redressement de la situation. L'administrateur provisoire dans le cadre de sa mission se doit d'être à l'écoute de l'ensemble des acteurs de la copropriété. Il doit écouter les dires et revendications des occupants ou copropriétaires bailleurs. Il doit informer des mesures prises et conseiller le syndicat. Il doit donc redresser la situation, mais également faire en sorte que la copropriété ne retombe pas à nouveau dans une difficulté. Pour autant, l'ARC déplore un manque récurrent de communication entre l'administration provisoire et le conseil syndical¹⁸⁸. Hormis la rédaction d'un rapport annuel de l'administrateur provisoire, « *il est souvent ardu d'obtenir des éléments d'informations de sa part et les documents envoyés sont parfois peu compréhensibles. Cela provoque une démobilisation progressive des copropriétaires* »¹⁸⁹. Selon l'ARC, l'administrateur n'effectuerait également pas toujours les diagnostics nécessaires, ferait seulement vendre les logements. Il devrait inscrire sur le registre du PV ses prises de décisions et les notifier comme un PV d'AG.

¹⁸⁵ Article 29-5 loi de 1965

¹⁸⁶ ROUX Jean-Marc, Prévenir et redresser les copropriétés en difficulté, Edilaix, Point de droit, p.250, 2016

¹⁸⁷ Dérogation ne devant être demandée qu'en cas d'extrême nécessité.

¹⁸⁸ ARC-copro.fr, Quel rôle peuvent jouer les collectivités dans la mise sous administration provisoire, 2017, consulté le 03/03/2020

¹⁸⁹ ARC copro, précité

Certes l'administrateur constitue une mesure phare pour l'aide au redressement d'une copropriété en difficulté, cependant, cette mesure impose que la copropriété soit dans une situation déjà grave pour y recourir. Réduire les conditions pour bénéficier d'un mandataire ad hoc comme vu précédemment permettrait de soulager les administrateurs provisoires. En effet dans certains cas, un mandataire ad hoc suffirait pour redresser la situation de la copropriété. De plus, une fois saisi, il pourra si besoin faire désigner un administrateur provisoire. Il n'y aura donc plus besoin d'attendre les conditions de l'article 29-1 de la loi de 1965 pour recourir à un administrateur provisoire.

Comme indiqué, les dispositifs permettant d'assainir la gouvernance d'une copropriété fragile sont donc nombreux. Pour pallier la défaillance d'un copropriétaire dans le paiement des charges, la loi Elan a facilité le recours à la procédure de recouvrement prévu à l'article 19-2 de la loi régissant la copropriété, ce qui devrait permettre une meilleure efficacité et rapidité. Par ailleurs, bien qu'elle ne soit pas toujours simple à mettre en œuvre, la division du syndicat peut permettre d'accélérer le recouvrement des charges. Pour pallier la défaillance du syndic ou son impossibilité à redresser financièrement la copropriété, la désignation d'un mandataire ad hoc ou d'un administrateur provisoire est efficace, mais nécessite d'atteindre un certain niveau de dégradation. Ce décalage dans le temps peut néanmoins rendre compliqué leur traitement, ce qui est regrettable en cas de copropriétaires en graves difficultés financières faisant passer la copropriété d'un état de fragilité à un état de difficulté, ces derniers ne peuvent redresser la situation seule. Il est alors nécessaire d'aller rechercher une trésorerie extérieure à la copropriété.

II.2 Les copropriétés en difficulté : une multitude d'aides exceptionnelles

Une copropriété en difficulté financière est définie par l'article 29-1 de la loi de 1965 comme une dont « *l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou que le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble* ». Cette situation malgré l'intervention d'un administrateur provisoire nécessite de devoir pallier le manque de trésorerie, du souvent à un besoin de travaux lourds financièrement. Pour cela, le syndic, ou l'administrateur provisoire le cas échéant, dispose de plusieurs possibilités. Il doit s'adapter à la complexité des différentes aides publiques (II.2.1). La mobilisation du potentiel foncier apparaît également comme une possible rentrée financière même si elle fait face à des restrictions (II.2.2). Enfin, le recours à des financements de

personnes privées apparaît également non négligeable même si ces financements sont difficiles à trouver (II.2.3).

II.2.1 Les aides publiques : des aides importantes, mais complexes

Les raisons d'une grande difficulté financière que connaît une copropriété peuvent résulter d'un soudain besoin de travaux lourds qu'il est difficile de financer, mais qui « *est bien souvent le seul moyen de réaliser, pour l'avenir, de substantielles économies de fonctionnement, une baisse durable des charges de copropriété et donc à moyen terme le rétablissement du syndicat* »¹⁹⁰. « *L'intervention publique est alors indispensable pour aider au redressement durable de la copropriété. Cette intervention peut en partie être financée par l'Anah* »¹⁹¹, mais la complexité et les conditions d'octroi strictes, réduisent leurs efficacités.

Devant des travaux très lourds du point de vue financier mettant une copropriété en difficulté financière, les diverses aides financières de l'ANAH¹⁹² (organisme principal pouvant délivrer des subventions) peuvent permettre de soutenir les ménages les plus modestes pour des travaux de rénovation sur les parties privatives. Ces aides sont également à destination du syndicat des copropriétaires pour les travaux portant sur les parties communes. Une bonne part de ces financements sont consacrés aux travaux de rénovation énergétique. Pour une copropriété en difficulté, le recours à des travaux de ce type peut avoir pour effet de baisser drastiquement la facture énergétique et freiner ainsi la dégradation de leur situation. Le reste des financements vise à faciliter le redressement des copropriétés dont l'état met en danger les occupants. Il s'agit d'une aide non négligeable pour ces copropriétés puisque les montants octroyés sont intéressants. Malgré l'importance de ces aides (Annexes 1), il s'avère qu'elles ne sont pas toujours utilisées car « *l'éclatement et la complexité des aides sont attribuées selon des barèmes, des règles d'éligibilité et des modalités différentes* »¹⁹³. Par

¹⁹⁰ ROUX Jean-Marc, Prévenir et redresser les copropriétés en difficulté, Edilaix, Point de droit, p.250, 2016

¹⁹¹<https://www.anah.fr/collectivite/traiter-les-coproprietes-fragiles-et-en-difficulte/preparer-votre-intervention/>

¹⁹² Les aides en questions sont Ma PrimeRénov', habiter mieux sérénité, habiter mieux copropriété, Habiter sain/serein

¹⁹³ Ecologie-solidaire.gouv.fr, La ville de Metz au chevet des copropriétés privées, 2017

ailleurs « *la limite entre dépenses subventionnables et non est parfois subtile* »¹⁹⁴. En outre, certaines aides sont cumulables entre elles et d'autres non (Annexe 2). L'efficacité de ces aides est également ralentie par des conditions d'octroi précises¹⁹⁵. Les propriétaires occupants sont soumis à de strictes plafonds de ressources. Quant aux propriétaires bailleurs, ils ont l'obligation de conventionner leur logement au niveau des loyers du parc social. De plus « *l'ANAH ne subventionne plus les travaux sur les parties communes dès lors qu'il s'agit de travaux esthétiques, même quand c'est particulièrement dégradés* »¹⁹⁶. Ainsi, malgré l'arrivée d'une plateforme visant à pallier cette complexité¹⁹⁷, « *tous les copropriétaires ou syndicats ne sont pas forcément capables de s'y retrouver* »¹⁹⁸. D'autant que ladite plateforme ne tient pas compte des éventuelles aides financières pouvant être délivrées par les collectivités territoriales¹⁹⁹. « *Savoir obtenir des subventions publiques, aides fiscales ou une intervention efficace de la puissance publique au profit des copropriétés est devenu une compétence de gestion indispensable du syndic* »²⁰⁰ puisque l'absence de connaissance de ces dispositifs, prive le syndicat d'une éventuelle aide.

Une copropriété en difficulté financière en raison d'un besoin de financement pour des travaux lourds doit donc se rapprocher de l'ANAH (et d'autres organismes le cas échéant) pour bénéficier d'aides financières. En effet, bien qu'elles restent complexes, que les conditions d'octroi sont strictes et qu'elles ne couvrent pas forcément l'ensemble du montant des travaux, elles permettent d'accélérer le redressement financier. En complément de ces subventions, lorsqu'une copropriété en difficulté financière dispose d'un potentiel de densification, il peut s'avérer intéressant de mobiliser ce potentiel pour aller chercher une source de revenus supplémentaires.

¹⁹⁴ Emilie PEYROTH, chargée de mission au sein de la société habitat privé à noisy le grand ; CARASSO Jorge, « Sauver l'immeuble quand la situation se dégrade », *Le Figaro*, juin 2015

¹⁹⁵ Pour de plus amples développements voir : www.anah.fr;

¹⁹⁶ Émilie Peyroth,; précité.

¹⁹⁷ Mon projet.anah.gouv.fr

¹⁹⁸ Delphine AGIER, chargé de mission fédération des pact ; CARASSO Jorge, « Sauver l'immeuble quand la situation se dégrade », *Le Figaro*, juin 2015

¹⁹⁹ Il s'agit par exemple du Programme d'accompagnement des copropriétés en difficulté (PACOD) de Metz, de l'opération Rennes centre ancien, Ecotravocopro... Les montants sont généralement moins importants que ceux de l'ANAH, mais les conditions sont moins strictes. ; En outre certains dispositifs facilitent l'octroi des subventions de l'ANAH (II.3.1)

²⁰⁰ MORELON Pierre, « Copropriétés en difficulté : obtenir des aides publiques au profit d'un syndicat des copropriétaires », *Loyers et Copropriété*, dossier 9, n°10, Octobre 2015

II.2.2 La mobilisation du potentiel foncier comme source de revenus potentiels

La recherche d'entrées financières pour le redressement d'une copropriété en difficulté financière peut également consister à vendre une partie de la copropriété. Afin de limiter les désagréments d'une vente, l'aliénation des droits accessoires est un dispositif efficace pour générer de la trésorerie et diminuer les dépenses. Mais, cette aliénation doit faire face à de nombreuses restrictions.

Pour se sortir de ses difficultés financières, une copropriété doit parfois chercher d'autres sources de revenus potentiels, or l'article 3 de la loi régissant la copropriété identifie plusieurs droits accessoires susceptibles de pouvoir mobiliser un potentiel financier non utilisé. Le droit d'édifier et de surélever sont des droits de construire particulièrement intéressants dans le cadre d'un redressement d'une copropriété en difficulté. « *Le droit de construire peut être défini comme le droit de consommer la constructibilité d'un terrain et d'y réaliser toutes les constructions, dans le respect des règles législatives et réglementaires* »²⁰¹. Dans le cadre du redressement d'une copropriété en difficulté, ce droit n'est pourtant que rarement exercé par les copropriétaires eux-mêmes. Ne disposant pas des ressources nécessaires pour investir, ils s'orientent généralement vers l'aliénation de ce droit²⁰². Par ailleurs, contrairement à la vente ou à la donation d'une partie de la copropriété, l'aliénation du droit à construire ne prive pas la copropriété d'une partie de sa substance. Cela vise au contraire à ajouter un ou des lots supplémentaires. Ce supplément devra être pris en compte dans la nouvelle répartition des charges et permettra par une économie d'échelle de faire baisser le montant des charges des copropriétaires. De plus si le syndicat vend le droit à construire, la plus-value n'est pas imposable²⁰³. Les cessions de ce droit peuvent se faire à titre gratuit²⁰⁴ ou onéreux. Dans le cas d'une copropriété en difficulté, il est bien sûr préférable de céder ce droit à titre onéreux. En effet, même si la cession à titre gratuit peut permettre de baisser les charges, le besoin principal d'une copropriété en

²⁰¹ LELIEVRE Stéphane, « L'appartenance du droit de construire en copropriété », *AJDI*, pp.610-614, n°9, septembre 2011, paragraphe 1

²⁰² LELIEVRE Stéphane, précité : la plupart du temps le droit de construire est cédé à un tiers ou à un copropriétaire.

²⁰³ Article 150 U-II-9 CGI

²⁰⁴ BRANE Olivier, « Les nouvelles règles de la surélévation », *Droit et Patrimoine*, n°279, avril 2018
L'équation est donc prix de vente-coût de construction=marge

difficulté consiste à rechercher un financement pour combler le manque de trésorerie. Il est bon de noter qu'il faut intégrer au coût de construction l'ensemble des décisions accessoires. *« Ne doivent pas être oubliées : le coût du prolongement des ascenseurs, raccordement au chauffage, hausse des contrats, travail du gardien, acteur qui vont concourir à l'opération (géomètre)... »*²⁰⁵. Dans le cadre de l'aliénation du droit de surélever, ce dispositif apparaît d'autant plus intéressant lorsque ce sont des travaux de réfection de la toiture qui ont provoqués la mise en difficulté financière. Selon Giles FREMONT directeur et président de l'ANGC (Association Nationale des Gestionnaires de Copropriété) : la surélévation est devenue pour le syndicat une source de financement que l'on doit étudier lorsque l'immeuble nécessite de lourds travaux de rénovation énergétique. S'il s'avère que l'opération se révèle prometteuse pour la sortie de la difficulté financière, les démarches méritent d'être engagées. Cependant outre le fait qu'il n'est pas toujours techniquement possible d'utiliser ces droits, ces engagements devront aussi respecter de nombreuses restrictions. Il s'agit entre autres du respect du droit d'urbanisme. En effet, en dépit de la volonté de l'Etat de vouloir densifier la ville, les différents documents d'urbanisme (SCOT, PLU, PPR...) peuvent très vite venir mettre un terme au projet envisagé. Ce fait est d'autant plus vrai lorsque l'on est en présence d'un monument historique aux alentours de la copropriété en difficulté. À titre d'exemple, dans le cadre d'une surélévation, il a été censuré un permis de construire autorisant la surélévation d'un immeuble pour son non-respect *« de la diversité des hauteurs »*²⁰⁶. Au vu de la difficulté à exercer ce droit, le législateur est venu assouplir certaines règles. *« L'ordonnance n°2013-889 du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction des logements par exemple est venue permettre de déroger aux règles de gabarit, de densité, de stationnement lors de la délivrance du permis de construire dans le cadre d'un droit de surélévation »*. De même, *« la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises a permis de déroger aux règles de retrait en cas de surélévation en zone tendue. »*²⁰⁷. Pour le droit de construire de façon générale, *« Elle a conféré aux services instructeurs le pouvoir d'accorder aux pétitionnaires des dérogations*

²⁰⁵ BRANE Olivier, précité

²⁰⁶ CAA Paris, 5 juin 2008, req n°06PA02679

²⁰⁷ LEBATTEUX Agnès, « Les dispositions de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 relatives aux modifications de la structure de la copropriété (syndicat secondaire, surélévation, scission) et aux copropriétés en difficulté », *Loyers et Copropriété*, n°2, février 2020 ; Voir aussi Article 1 Ordonnance n° 2013-889 du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logement

aux dispositions contenues dans les documents d'urbanisme. »²⁰⁸. Le syndic qui souhaite engager une telle procédure doit donc se rapprocher des services instructeurs le plus rapidement possible. Le respect du voisinage peut également très vite se montrer comme un frein au projet. Il sera effectivement nécessaire d'estimer par exemple la perte d'ensoleillement pour éviter une action en trouble anormal de voisinage. Le respect du régime de la copropriété lui-même peut également être un frein pour la mobilisation de ce droit à construire. En effet, bien que la cession du droit de construire puisse être porteuse de redressement, l'accord à la majorité de l'article 26, c'est-à-dire la majorité qualifiée, n'est pas toujours simple à obtenir. Des réticences au projet se mettent souvent en place dès lors que des investissements non négligeables sont envisagés. En l'occurrence pour les immeubles de deux étages sans ascenseur souhaitant utiliser leur droit de surélever, les dispositions de l'article R111-5 du CCH²⁰⁹ peuvent être facteur d'opposition au projet. Par ailleurs, il n'est pas toujours aisé de « récupérer » certaines parties privatives pour y édifier des constructions²¹⁰. Face à la réticence de certains, la loi BOUTIN de 2009 a assoupli la règle de majorité. La décision de céder le droit de surélévation, relevant initialement de l'article 26, a été descendue à la majorité absolue en zone couverte par un DPU.

Malgré de nombreuses restrictions et contraintes, le droit à construire peut permettre de générer de la trésorerie et se présenter comme un élément porteur de redressement financier d'une copropriété en difficulté. À défaut de pouvoir mobiliser son foncier pour générer de la trésorerie, la copropriété peut toujours espérer mobiliser les ressources de tiers privés.

II.2.3 Le recours à des financements privés : un bénéfice commun

Au vu du nombre important de copropriétés en difficulté, le législateur a souhaité inciter des tiers solvables à entreprendre, en échange d'avantages fiscaux, le financement des travaux à

²⁰⁸ GUIRRIEC Simon, *Les surélévations d'immeubles sous la double contrainte des droits de l'urbanisme et de la copropriété*, Master droit de l'Urbanisme Université de Bordeaux, p.106, 2016 ; Voir aussi Instruction du Gouvernement du 28 Mai 2014 relative au développement de la construction de logement par dérogation aux règles d'urbanisme et de la construction

²⁰⁹ L'installation d'un ascenseur est obligatoire dans les parties de bâtiments d'habitation collectifs comportant plus de deux étages.

²¹⁰ TGI Paris, 5 mai 1981, une construction sur terrasse implique l'accord unanime ; CA Versailles 3 juin 1980, il faut la majorité de l'article 26 pour autoriser une construction sur une partie commune à jouissance privative ; Cass. 3^e civ, 17 mars 1980, refuse le droit de construire sur une terrasse privative.

la place des copropriétaires qui n'en ont pas les moyens. De nombreux dispositifs se sont mis en place comme le Programme Malraux, le dispositif Denormandie, le bail à réhabilitation, pour autant ces derniers se sont révélés inefficaces car les avantages sont moindres et les risques élevés.

Le principe du programme Malraux, Denormandie, Pinel ou encore de ladite « loi monument historique » réside dans le fait de faire bénéficier d'une réduction d'impôt celui qui s'engage dans la réalisation de travaux sur des bâtiments le nécessitant. Le Programme Malraux et la loi monument historique concernent les programmes de rénovation immobilière entrepris par des particuliers sur des immeubles remarquables²¹¹. Le dispositif Denormandie et Pinel²¹² quant à eux concernent les travaux de rénovation énergétique dans l'habitat ancien pour des communes spécifiques. Les avantages fiscaux ne sont pas négligeables puisqu'ils peuvent aller jusqu'à 100% des travaux pour la « loi monument historique ». Ces dispositifs permettent donc de faire supporter le coût du redressement sur un tiers solvable. En revanche, selon les avis de plusieurs investisseurs, il s'agit d'un dispositif qui n'attirera que peu de personnes car peu d'intérêts pour eux²¹³. De plus, ces dispositifs ne concernent que des habitats bien spécifiques, la plupart des copropriétés ne peuvent y prétendre. Conscient de cet échec, le législateur en 2014 a complété ces mesures par un dispositif qui existait déjà pour permettre le redressement des maisons individuelles : le bail à réhabilitation²¹⁴.

Face à l'impossibilité de réaliser des travaux en raison d'un manque de trésorerie, le bail à réhabilitation apparaît comme un dispositif supplémentaire pour faciliter le redressement des copropriétés. En effet, « *le contrat leur permet de confier la rénovation de leur bien au preneur, puis de l'occuper une fois les travaux achevés en qualité de locataire* »²¹⁵. Afin d'assurer que cette opération permette un redressement durable, même si le preneur à bail assume la gestion et les frais du logement, il a tout intérêt à laisser le bailleur assister aux

²¹¹ <https://www.loi-malraux-monuments-historiques.fr/>

²¹² <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/reduction-impot-denormandie>

²¹³ À titre d'exemple DARWIN Yann dans son ouvrage « La méthode des investisseurs rentable », 2018 : n'investis pas pour payer moins d'impôts ! Investis pour gagner de l'argent.

²¹⁴ Article L. 252-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation

²¹⁵ FAURE-ABBAD Marianne, « Bail à réhabilitation », *DALLOZ répertoire de droit immobilier*, Propriétaires occupants, juillet 2019, spéc. n°3

AG pour qu'il reprenne en toute conscience son bien à l'issue du bail. Dans la même optique, les taxes et impôts assumés par le preneur doivent permettre aux copropriétaires ayant eu recours à ce type de contrat de pouvoir, si possible, économiser. Cette économie devrait servir à financer d'éventuels futurs travaux pour ne pas retomber dans une spirale de dégradations. Ce bail d'une durée minimum de 12 ans²¹⁶ peut porter sur un ou plusieurs lots de copropriété²¹⁷ ce qui présente l'avantage de pouvoir s'adapter à la situation. En effet, en cas de travaux sur une petite partie de l'immeuble, le bouleversement de l'organisation de la copropriété sera moindre et plus efficace. Et en cas de travaux sur l'ensemble du bâtiment, l'organisme pourra avoir une totale maîtrise sur le projet de réhabilitation. La durée du bail est variable en fonction des critères suivants : le montant de l'investissement, les surfaces locatives des logements à louer, les niveaux des loyers pratiqués, les subventions mobilisables. On comprend facilement que, pour certains travaux très lourds, la durée du bail soit importante. En revanche, le bail ne pouvant être inférieur à 12 ans²¹⁸, on constate ici que le recours à ce type de contrat n'est à envisager qu'en cas de travaux conséquents non assumables par les copropriétaires. « À l'issue du bail, l'occupant (ou ses ayants droit) retrouve sa qualité de copropriétaire par l'extinction simultanée du droit réel immobilier et du bail d'habitation sans indemnité »²¹⁹. Bien que ce contrat présente l'avantage pour le preneur de ne pas à avoir à acheter le bien, peu de contrats de ce type ont vu le jour. Entre 1991 et 1995, uniquement 333 baux à réhabilitation ont été conclus²²⁰. Le principal frein à ce type de contrat est que les opérations dans les copropriétés en difficultés « sont coûteuses et risquées. Il s'agit donc souvent d'un montage complexe, dont la durée peut être très longue en cas de travaux importants. Cela peut également conduire à une défiance des copropriétaires vis-à-vis de l'intervention, vécue comme une mise sous tutelle »²²¹. La pédagogie du syndic est donc importante. Cela peut également s'expliquer par l'objet social de ce contrat qui limite sa portée. De plus, si le quartier concerné occupe déjà une part

²¹⁶ Article L252-1 CCH

²¹⁷ SAINT-ALARY-HOUIN Corrine et MALINVAUD Philippe, « Bail à réhabilitation », *DALLOZ ACTION*, dossier 130, Le régime du bail à réhabilitation, 2018-2019

²¹⁸ Au cours de la relation contractuelle, les parties peuvent, à tout moment, décider d'y mettre fin par consentement mutuel. Leur volonté devra alors être certaine et non équivoque.

²¹⁹ FAURE-ABBAD Marianne, précité

²²⁰ <https://cours-de-droit.net/le-bail-a-rehabilitation-a121608952/>

²²¹ COPROCOOP.fr, Portage de lots dans le cadre du Plan de sauvegarde du 12, rue Marcel Sembat à Montreuil, 2017, consulté le 03/05/2020

importante de logements sociaux, il s'agit d'un véritable risque qu'encourt le preneur. Si derrière aucun acquéreur ne se présente, l'opération se montrera déficitaire. À défaut de pouvoir conclure un bail à réhabilitation et en cas de difficulté avérée, un dispositif similaire peut éventuellement être mis en place. Il faut pour cela que le juge²²² place l'immeuble sous administration provisoire renforcée²²³ ce qui permettrait de trouver un préfinancement de la part d'un opérateur. Il ne faut cependant pas se reposer sur ce dispositif car au regard des conditions à réunir, ce dispositif doit « *rester exceptionnel* ». ²²⁴

Nous avons vu qu'en présence de factures impossibles à régler, il est nécessaire de se rapprocher des acteurs publics (ANAH, collectivités locales), des acteurs privés (organisme HLM, investisseurs), d'étudier la possibilité de mobiliser le potentiel foncier de la copropriété, pour espérer générer de la trésorerie et se redresser de cette difficulté. Dès lors que l'ensemble de ces mesures évoquées y compris l'administrateur provisoire n'ont pas permis de redresser durablement la situation, une dégradation sérieuse s'installe et risque de provoquer une paupérisation du quartier.

II.3 Les copropriétés dégradées : une conséquence urbaine nécessitant un changement de statut

Pour les praticiens du droit, une copropriété est considérée comme dégradée dès lors qu'« *elle présente des risques pour la sécurité des copropriétaires et pour lesquels la conservation de l'immeuble semble compliquée* »²²⁵. Face à une telle situation, le redressement²²⁶ permettant le retour à une situation normale est long, difficile et parfois voué à l'échec. Pour éviter que la dégradation avancée de la copropriété n'influence le territoire et le paupérise, la collectivité doit accompagner ces copropriétés ce qui demande un soutien humain et financier conséquent (II.3.1) et qui nécessite parfois de bouleverser considérablement l'organisation de la copropriété (II.3.2)

²²² Sur saisine motivée du maire, du président de l'EPCI compétent en matière d'habitat, du préfet ou de l'administrateur provisoire déjà désigné.

²²³ Article 29-11 loi de 1965

²²⁴ Entretien : Bernard CHEYSSON, avocat au barreau de paris, *CCED n°6, 2016*

²²⁵ ROUX Jean-Marc, *Prévenir et redresser les copropriétés en difficulté*, Edilaix, Point de droit, p.250, 2016

²²⁶ Qui nécessite un assainissement de la gouvernance et un besoin de trésorerie (voir intro)

II.3.1 Un redressement accessible grâce au renfort de la collectivité

Pour faciliter le redressement d'une copropriété dégradée, une collectivité a la possibilité de mettre en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et un plan de sauvegarde²²⁷. Ces dispositifs visant à accompagner les copropriétaires dans leur redressement sont efficaces, s'ils sont mis en œuvre, puisqu'ils permettent aux copropriétaires de bénéficier d'avantages qui étaient antérieurement inaccessibles.

Créée par une circulaire ministérielle du 1er juin 1977²²⁸, l'OPAH²²⁹ est un « *dispositif d'accompagnement au redressement d'une ou plusieurs copropriétés sur les plans de la gestion, de l'accompagnement social et technique* »²³⁰. Le plan de sauvegarde²³¹ institué par la loi du 14 novembre 1996 est quant à lui un dispositif d'accompagnement similaire, mais sur des copropriétés précises rencontrant des difficultés particulièrement graves²³². « *L'objectif de ces dispositifs est d'assurer et de consolider leurs maintiens dans le statut privé* »²³³. Pour y parvenir, ces dispositifs visent premièrement à stimuler la demande de subventions de l'ANAH en facilitant l'accès aux aides²³⁴. Contrairement au mandataire *ad hoc*, la problématique des seuils d'impayés est ici absente. Malgré cette souplesse, pour faire partie de ces dispositifs, il faut que le préfet²³⁵ pour le Plan de Sauvegarde et le maire ou le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat pour l'OPAH, en prennent l'initiative ce qui n'est pas toujours le cas. « *Cette carence peut, en partie, remettre en cause l'intérêt de ces dispositifs, car un certain nombre de copropriétaires souhaiteraient sa mise en œuvre par crainte de faire face à des procédures plus extrêmes, comme la procédure d'état de*

²²⁷ Elle peut également le mettre en place pour des copropriétés en difficulté.

²²⁸ En 1994 pour l'OPAH copropriété dégradée

²²⁹ Article L 301-1 CCH

²³⁰ Agence nationale de l'habitat et Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, « Plan Initiative copropriétés Des dispositifs pour accompagner les interventions locales », 2019

²³¹ Article L 615-1 CCH

²³² « *On ne peut s'empêcher de faire des rapprochements avec l'instauration du plan de redressement de l'entreprise en difficulté (art.L.621-54 C. commerce)* » ; Daniel TOMASIN, « Plan de sauvegarde des copropriétés en difficulté », Rapport présenté au GRIDAUH (Groupement de recherche sur les institutions, le droit de l'aménagement de l'urbanisme et de l'habitat) place du Panthéon à Paris lors du séminaire relatif aux copropriétés en difficulté, 2012

²³³ Agence nationale de l'habitat et Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, Plan Initiative copropriétés Des dispositifs pour accompagner les interventions locales, 2019,

²³⁴ Le seuil d'impayé habituellement imposé n'est plus exigé

²³⁵ Ou sur demande du maire, président de l'Epci compétent, associations d'habitants ou d'un administrateur provisoire, (Article L 615-1 CCH)

carence qui peut aboutir à l'expropriation de l'immeuble »²³⁶. Le syndic a donc tout intérêt à se rapprocher de ces acteurs pour bénéficier de ces dispositifs. Il conviendra de faire prendre conscience à la collectivité que le redressement de la copropriété sera également bénéfique pour l'intérêt de tous. À titre d'illustration, face à de multiples problèmes non corrigés (faible entretien, résident précaire, règlement de copropriété non adapté) et à une absence de dispositifs de prévention (pas de POPAC ni de VOC, impayés importants, mais inférieurs au seuil de déclenchement d'un mandataire), l'ensemble immobilier Le François-Ouest à Vaulx-en-Velin a été victime d'une mise en difficulté financière due à un besoin urgent de travaux²³⁷. Pour se redresser, elle a démontré aux pouvoirs publics la difficulté de faire face à l'ampleur des travaux. Par la suite, les partenaires publics « *ont conclu à la nécessité de mettre en place une OPAH copropriété dégradée, dans le but de pérenniser les solutions aux difficultés rencontrées* »²³⁸. Après avoir défini un volet d'action, une recherche de financement fut effectuée par l'opérateur pour diminuer au maximum le reste à charge des copropriétaires. « *Le coût de l'opération pour les seuls travaux fut de 3,3 millions d'euros (dont 80 % pour des travaux d'économie d'énergie) soit un coût moyen par logement de 41 800 euros. Les subventions publiques pour chaque appartement ont financé en moyenne 35 000 euros laissant un reste à charge de 6 800 euros par copropriétaire* »²³⁹. Alerter les pouvoirs publics sur la situation est donc une étape indispensable pour mener à bien un projet d'une telle ampleur.

Outre un accès plus facile à des subventions, ces dispositifs permettent d'assurer efficacement la répartition et l'utilisation des aides obtenues. En effet la convention d'OPAH doit préciser les actions d'accompagnement et d'amélioration à mener et le plan de sauvegarde doit élaborer un diagnostic de la situation et proposer un plan d'action destiné à résoudre les difficultés. L'Opah est une mesure globalement acceptée par les représentants de l'État en matière d'urbanisme puisque quatre cent soixante-quatorze Opah sont

²³⁶ INFANTI Maeva, *Étude des difficultés juridiques inhérentes à la présence d'une copropriété dans ses relations avec les tiers*, Mémoire de Master Identification, Aménagement et Gestion du Foncier, ESGT, p.82, 2014

²³⁷ HAINAUT Julie, « OPAH copropriété dégradée Une rénovation ambitieuse à Vaulx-en-Velin », *Informations Rapides de la Copropriété, CCED*, pp 7-8, n°4, mars 2016

²³⁸ HAINAUT Julie, précité

²³⁹ HAINAUT Julie, précité

actuellement en vigueur²⁴⁰. Dans la même optique « suite aux bons résultats de cette première opération, la collectivité de Saint-Malo a pris comme décision de poursuivre ses actions en renouvelant cette OPAH pour une durée de 5 ans²⁴¹ ». Concernant le plan de sauvegarde, il y en a quarante-huit en vigueur à ce jour. Il s'agit donc d'une mesure utilisée, mais qui ne s'utilise que pour les cas graves.

« Les dispositifs curatifs mis en place par les pouvoirs publics sont une chance pour les copropriétés en difficultés »²⁴² et dégradées. En effet, ils permettent de répondre à un besoin de trésorerie et à un potentiel besoin d'assainissement de la gouvernance. En revanche, les besoins de certaines copropriétés dégradées sont tellement importants qu'il est impossible de les redresser sans bouleverser considérablement l'organisation de la copropriété.

II.3.2 Le portage foncier comme ultime recours avant la disparition du syndicat

Face à une copropriété très dégradée, « il n'est pas possible de recourir au droit commun de la copropriété pour redresser durablement la situation »²⁴³ comme nous avons pu aussi le constater antérieurement. De plus, « bien que la gestion d'une copropriété relève de la sphère privée, une dégradation forte de ces immeubles génère des problèmes de sécurité et de salubrité majeurs »²⁴⁴. Ainsi le législateur a permis aux pouvoirs publics de bouleverser considérablement l'organisation de la copropriété pour faciliter son redressement même si cela peut nécessiter la disparition juridique de la copropriété.

Malgré la multiplication des dispositifs visant à soutenir financièrement les copropriétés, les travaux urgents nécessitant un montant important ne sont pas toujours assumables par le syndicat. C'est pourquoi, face à des montants impossibles à recouvrer, il est souvent nécessaire de contraindre les copropriétaires défaillants à aliéner leur bien à des tiers

²⁴⁰ ANAH, chiffre de 2019

²⁴¹ ANAH ET SAINT MALO agglomération, « Convention pour la mise en œuvre d'un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriétés (POPAC) sur Saint-Malo Agglomération », 2020-2022, p.3

²⁴² <https://arc-copro.fr/documentation/les-dispositifs-de-redressement-des-coproprietes-en-difficulte-pds-et-opah-quelles>

²⁴³ Entretien : Bernard CHEYSSON, avocat au barreau de paris, *CCED n°6, 2016*

²⁴⁴ ROUX Jean-Marc, *Prévenir et redresser les copropriétés en difficulté*, Edilaix, Point de droit, p.250, 2016

solvables²⁴⁵. Afin de limiter le nombre d'aliénations propice à l'arrivée de marchands de sommeil, la collectivité a la possibilité de déroger à la loi de 1965 en ayant recours à l'expropriation partielle des parties communes²⁴⁶ permettant notamment de baisser les charges. Si cette mesure est insuffisante pour redresser durablement la situation financière de la copropriété, la collectivité devra mettre en place une Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCOD)²⁴⁷. Cette opération consiste, à travers un projet urbain et social, à traiter les causes de la difficulté financière en ayant recours à une opération de portage foncier²⁴⁸ ce qui permet de se substituer aux copropriétaires défaillants. Il s'agit-là d'une très bonne initiative puisque le redressement d'une copropriété dégradée doit faire partie d'une stratégie globale et coordonnée pour réellement être efficace. Le portage foncier vient compléter les mesures déjà entreprises dans la lutte pour redresser la situation financière de la copropriété, mais s'inscrit cependant dans un temps long²⁴⁹. En effet, sur de grosses copropriétés, les contraintes budgétaires, l'absence de souhait d'aliénation, restreignent la possibilité d'acquérir les logements et de les réhabiliter rapidement. Bien que la loi ELAN ait facilité le « déroulement » d'une ORCOD²⁵⁰, il n'en demeure pas moins que c'est une opération délicate. En effet, « *les retours d'expérience de l'ORCOD démontrent l'insuffisance des dispositifs régissant le relogement des occupants*²⁵¹ ». Par ailleurs, l'opérateur ne peut racheter les biens qu'au prix du marché. Les copropriétaires qui ont encore un emprunt à payer ne pourront donc pas vendre leur bien si le montant ne couvre pas leurs dettes. Quelques communes ont vu certaines copropriétés déclarées ORCOD²⁵² voire même ORCOD d'intérêt national²⁵³, mais ce dispositif relativement efficace n'est

²⁴⁵ Si l'ensemble de copropriétaires sont défaillants, ils peuvent tous vendre à un unique acheteur, mais d'une part cela met fin au régime de la copropriété et d'autre part, il n'est pas toujours simple de trouver l'acheteur surtout sur de grands ensemble immobiliers.

²⁴⁶ Article 615-10 CCH

²⁴⁷ Art L 741-1 et 2 CCH ;

²⁴⁸ Cette opération désigne un rachat temporaire de lots par un organisme qui se charge de remettre en état l'immeuble. Ce sont les organismes HLM, les SEM, les SPL et les SPLA qui sont habilités à le mettre en œuvre

²⁴⁹ Plus de 15 ans pour l'ORCOD-in du Bas-Clichy

²⁵⁰ Suppression de la condition d'existence d'un plan de sauvegarde. Possibilité d'une prise de possession immédiate des immeubles dégradés pour accélérer le relogement. Possibilité de confier le pilotage d'une orcod à d'autre opérateur que les EPF. Possibilité pour un EPF de bénéficier du concours d'un EPA.

²⁵¹ GUILHEM Gil, « Copropriétés en difficulté – Garanties de recouvrement et syndicats de copropriétaires en difficulté », *Juris Classeur Copropriété*, Fasc.84, février 2018, spéc. n°84

²⁵² Comme Mantes-la-Jolie (plus de 600 logements), Argenteuil (plus de 650 logements)...

²⁵³ Certaines copropriétés sont déclarer d'intérêt national car leur redressement nécessite des moyens exceptionnels. Tel est le cas pour le quartier du « Bas-Clichy » ou le quartier de « Grigny »

utilisé que sur d'importantes copropriétés. Toutes ces difficultés empêchant un redressement rapide de la copropriété ne sont pas sans danger notamment lorsque la copropriété est dans état tel que des travaux d'urgence ne peuvent pas être engagés faute de moyen. C'est pourquoi, dans les copropriétés particulièrement dangereuses, même si l'état de carence²⁵⁴ « se présente d'une façon générale comme une mesure sévère et lourde de conséquences »²⁵⁵, celle-ci devra être prononcée. Cet état mettra un terme au régime de la copropriété puisque les copropriétaires concernés seront expropriés²⁵⁶. La loi de 1965 prévoit que la personnalité morale du syndicat subsiste après expropriation pour les besoins de la liquidation des dettes jusqu'à ce que le président du tribunal judiciaire mette fin à la mission de l'administrateur provisoire²⁵⁷. Cette demande de constat d'état de carence est un ultime recours, tout en étant un passage obligé pour les copropriétés non redressables.

Au vu de la difficulté à redresser les copropriétés dégradées et particulièrement les grands ensembles, le géomètre-expert agissant en qualité de syndic se doit de mobiliser les acteurs publics le plus rapidement possible, pour faciliter le redressement évitant ainsi « d'atteindre » un état de dégradation avancé.

Grâce aux nombreux dispositifs visant à redresser les copropriétés fragiles, les copropriétés en difficulté et les copropriétés dégradées, tout porte à croire que l'objectif poursuivi par le législateur est atteint. Néanmoins, il reste à voir en pratique si les récents dispositifs évoqués jusqu'alors sont réellement compris et adoptés de tous (syndics, copropriétaires, collectivités).

²⁵⁴ Art. 615-1 paragraphe IV CCH

²⁵⁵ INFANTI Maeva, *Étude des difficultés juridiques inhérentes à la présence d'une copropriété dans ses relations avec les tiers*, Mémoire de Master Identification, Aménagement et Gestion du Foncier, ESGT, p.82, 2014

²⁵⁶ Il conviendra alors d'accompagner au mieux l'exproprié Procédure de surendettement, relogement en secteur social, renégociation du crédit à la banque...

²⁵⁷ Article 29-1 loi de 1965

Conclusion

La multiplication des dispositifs visant à réduire le nombre de copropriétés présentant des difficultés financières sont certes arrivés tardivement²⁵⁸ dans le droit français, mais permettent de répondre fortement à cet objectif.

Après s'être assuré que le rédacteur du règlement de copropriété dispose d'outils pour répartir judicieusement les charges prévenant ainsi les litiges propices aux développements d'impayés, le législateur a encadré la mission de syndic pour qu'il ne soit plus la cause de l'avènement d'une mise en difficulté financière. Cependant bien qu'il n'y ait pas encore de données claires à ce sujet, la différence d'encadrement entre les syndics bénévoles et professionnels, notamment sur l'obligation de formation, peut freiner l'efficacité de l'objectif poursuivi. Cette stratégie de lutte contre les causes indirectes de création des difficultés financières a également été étendue aux copropriétaires eux-mêmes. En effet, la mise en place d'un fond de travaux et d'outils d'informations permettant d'anticiper le poids des futures charges vise également à répondre à cet objectif, mais devrait être accessible aux acquéreurs pour améliorer son efficacité. En outre, les récentes dispositions visant à faciliter l'accès aux assemblées générales facilitent également la recherche de l'objectif précité. Seuls les dispositifs visant à lutter contre les copropriétaires indéclicats montrent une efficacité modeste en raison du fait qu'il est difficile d'identifier ces derniers. Afin d'accentuer les résultats positifs d'une bonne prévention, la collectivité peut, sur la base d'indicateurs, intervenir efficacement auprès des copropriétés présentant des signes de fragilité pour les accompagner.

À défaut d'avoir pu agir en prévention, le géomètre-expert agissant en qualité de syndic disposera d'outils spécifiques en fonction de ses besoins. Dans le cadre d'une copropriété fragile nécessitant d'assainir la gouvernance, les récentes dispositions de la loi ELAN lui permettront de recouvrer plus rapidement et plus efficacement les impayés. S'il est défaillant²⁵⁹, le recours à un mandataire ad hoc ou à un administrateur provisoire sont des moyens efficaces pour pallier sa carence, mais les conditions à réunir pour demander leur désignation sont strictes réduisant ainsi l'efficacité de ces dispositifs. Pour une copropriété en difficulté, nécessitant un besoin de trésorerie, il pourra compter sur les aides publiques

²⁵⁸ Les premiers dispositifs sont apparus dans les années 1990

²⁵⁹ De son fait ou d'une absence d'écoute de la part des copropriétaires

notamment celles de l'ANAH, mais devra bien maîtriser leur complexité pour qu'elles soient d'une réelle efficacité. Il pourrait également mobiliser le foncier pour générer de la trésorerie, mais les nombreuses contraintes, notamment urbanistiques, font de lui un dispositif peu efficace. Enfin il pourrait également compter sur des dispositifs incitant les tiers privés à se substituer aux copropriétaires défaillants en échange d'avantages²⁶⁰, mais l'avantage étant risqué pour ces derniers, ces dispositifs restent peu efficaces. Dans le cadre d'une copropriété dégradée nécessitant un lourd besoin d'accompagnement, les dispositifs que peuvent mettre à profit les collectivités (OPAH, PDS, ORCOD) sont efficaces, mais nécessitent d'être patient avant de pouvoir retrouver une situation normale.

Au vu des différentes réformes successives amenant toujours plus de dispositifs de prévention et d'aide au redressement des copropriétés en difficulté financière, il semble intéressant de se questionner sur la problématique de l'accès à la copropriété. En effet, nombre de difficultés pourraient, semble-t-il être écartées si l'ensemble des acteurs de la copropriété sont pleinement investis dans l'entretien de leur immeuble et de leur condition de vie au sein de celle-ci.

²⁶⁰ tel que le dispositif Denormandie, le bail à réhabilitation ou autres

Bibliographie

I- Ouvrages

- Association des Responsables de Copropriété, « Savoir traiter les impayés en copropriété. Procédures, stratégies, suivi du recouvrement... tous les moyens et conseils pour éviter l'endettement de votre copropriété », *Vuibert*, 160 pages, 2011
- Association des Responsables de Copropriété, « Les syndics bénévoles en copropriété », *Vuibert*, 252 pages, 2015
- L'union Sociale pour l'Habitat, « Contribuer au traitement des copropriétés fragiles et en difficultés », *Collection Cahiers*, 31 pages, 2017
- ROUX Jean-Marc, « Prévenir et redresser les copropriétés en difficulté », *Edilalix*, Point de droit, 250, 2016
- ROUX Jean-Marc et TOMASIN Daniel, « La Copropriété », *DALLOZ Action*, 2018/2019
- ROUX Jean-marc, « Les lots, éléments du patrimoine des propriétaires », *DALLOZ action*, 2018-2019
- QUILICHINI Paule, « Compétences des collectivités territoriales : logement », *Encyclopédie des collectivités locales*, DALLOZ, Chapitre 15 (folio n°4380), mai 2018
- SAINT-ALARY-HOUIN Corrine et MALINVAUD Philippe, « Droit de la construction », *DALLOZ ACTION*, 2018-2019

II-Encyclopédies juridiques

- BUCHER Charles-Édouard, « COPROPRIÉTÉ-Copropriétaires. – Devoirs des copropriétaires. », *JurisClasseur Civil Code*, Fasc. 31-1, janvier 2020
- DERREZ Pascal, « Agence nationale de l'habitat. Subventions pour travaux : conditions générales d'attribution », *JurisClasseur Construction – Urbanisme*, Fasc. 64-20, Novembre 2014 (mis à jour août 2018)
- GUILHEM Gil, « Copropriétés en difficulté – Garanties de recouvrement et syndicats de copropriétaires en difficulté », *JurisClasseur Copropriété*, Fasc.84, février 2018
- FAURE-ABBAD Marianne, « Bail à réhabilitation », *DALLOZ*, juillet 2019
- LAFOND Jacques, « Scission de copropriété », *JurisClasseur Construction-Urbanisme*, Fasc. 94-50, juillet 2018
- LAFOND Jacques, « Organisation et fonctionnement de la copropriété », *JurisClasseur Notarial Formulaire*, Fasc. 60, septembre 2017
- LAFOND Jacques, « Relations du notaire avec les organes de la copropriété », *JurisClasseur Notarial Formulaire*, Fasc. 254, mars 2015
- LEBATTEUX Agnès, « Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis », *JurisClasseur Copropriété*, Fasc.60-765, février 2020
- ROUX Jean-Marc, « Synthèse-Droits et obligations des copropriétaires », *JurisClasseur Copropriété*, Fasc. 64, juillet 2019
- VIGNERON Guy, « Charges communes-Recouvrement des charges-Procédures et garanties de recouvrement » *JurisClasseur Copropriété*, Fasc. 75-10, avril 2010
- VIGNERON Guy, « Syndicats secondaires. Union des syndicats. Union coopérative » *JurisClasseur Construction – Urbanisme*, Fasc. 94-40, septembre 2011
- VIGNERON Guy, « Synthèse – Administration de la copropriété », *Jurisclasseur Copropriété*, juillet 2019

IV- Revues scientifiques

- AXISA François, « La question des copropriétés en pré-difficulté », *Droit et Ville*, n°73, pp19 à 25, 2012
- BENASSE Christian, « La loi Alur n'apporte qu'une réponse partielle », *La semaine Juridique Notariale et Immobilière*, n°20, mai 2014
- BENILSI Stéphane, « L'indifférence du statut de la copropriété au caractère bénévole ou professionnel du syndic », *La Revue des Loyers*, n°990, octobre 2018
- BOUYEURE Jean-Robert, « Le fonds de travaux », *Informations Rapide de la Copropriété*, pp.45-48, n°628, mai 2017
- BRANE Olivier, « Les nouvelles règles de la surélévation », *Droit et Patrimoine*, n°279, avril 2018
- CAPOULADE Pierre, « Prévenir, repérer et traiter les syndicats en pré-difficulté », *AJDI*, mars 2007, p.193
- COHET-CORDEY Frédérique, « La cession d'un lot de copropriété : les pièges à éviter », *AJDI*, p.813, 2012
- COUTANT-LAPALUS Christelle, « Quelques réflexions sur la responsabilité civile et le syndic de copropriété », *Loyers et Copropriété n°1*, Janvier 2014, étude 1, spécialer n°9
- DECHELETTE-TOLOT Pascaline, « La division en volumes : une sortie facilitée pour certaines copropriétés », *La Revue des Loyers*, n°948, juin 2014
- DEVRY Pascal, « Le point sur : La nouvelle aide de l'ANAH en faveur des copropriétés fragiles », *cahier des copropriétés en difficulté*, pp.2, n°11, mars 2017
- FREMEAUX Eliane, « Le rôle du notaire dans la vie de la copropriété », *Informations rapides de la copropriété*, n°582, 2012
- GUITARD Pascal, « Copropriété. – Responsabilité du syndic. – Infractions au règlement de copropriété. – Inaction. – Faute. – Responsabilité atténuée du syndic bénévole », *AJDI*, p.798, 1995
- GUEGAN-GELINET Laurence, « Loi ELAN et Copropriété », *La revue des Loyers*, n°933, janvier 2019
- GUEGAN Laurence, « Loi ALUR : principales dispositions relatives à la copropriété », *La Revue des Loyers*, n°946, avril 2014
- GUEGEAN Laurence, « Différents motifs d'annulation de l'assemblée générale de copropriété », *La Revue des Loyers*, n°938, juin 2013
- GUEGEAN Laurence, « Saisie immobilière et titre exécutoire », *La Revue des Loyers*, n°940, octobre 2013
- HAINAUT Julie, « OPAH copropriété dégradée Une rénovation ambitieuse à Vaulx-en-Velin », *Informations Rapides de la Copropriété, CCED*, pp 7-8, n°4, mars 2016
- HAINAULT Julie, « Clichy-sous-bois : Lancement d'une ORCOD d'intérêt national – une première ORCOD-IN », *Informations Rapides de la Copropriété, CCED n°5, p.3*, 2016
- HEUGAS Henri, « Nouveau dispositif d'accession sociale : le prêt social de location-accession », *RDI*, p.363, 2004
- IVARS Camille, « L'impact de l'ordonnance du 30 octobre 2019 sur les règles procédurales en droit de la copropriété », *Loyers et Copropriété*, n°2, février 2020, dossier 11, spécialer n°19
- LEBATTEUX Agnès, « L'amélioration des « modalités de gestion de la copropriété » par la loi Elan », *Loyers et Copropriété*, n°2, février 2019
- LEBATTEUX Agnès, « Les dispositions de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 relatives aux modifications de la structure de la copropriété (syndicat secondaire, surélévation, scission) et aux copropriétés en difficulté », *Loyers et Copropriété*, n°2, février 2020

- LEBATTEUX Agnès, « Étude sur les trois décrets parus en application des dispositions de la loi ÉLAN en matière de copropriété », *Loyers et Copropriété*, n°7-8, juillet 2019
- LEBEL Christine, « Procédures applicables aux syndicats de copropriétaires en difficulté », *Revue des procédures collectives*, n°5, septembre 2014
- LELIEVRE Stéphane, « l'appartenance du droit de construire en copropriété », *AJDI*, pp.610-614, n°9, septembre 2011
- MONEGER Joël, « Copropriétés : tradition et modernité », *Loyers et Copropriétés*, n°1, janvier 2020
- MORELON Pierre, « Copropriétés en difficulté : obtenir des aides publiques au profit d'un syndicat des copropriétaires », *Loyers et Copropriété*, dossier 9, n°10, Octobre 2015
- PERINET-MARQUET Hugues, « L'immeuble face au dispositif duflot : changements et perspectives », *Droit et Patrimoine*, n°237, juin 2014
- PERINET-MARQUET Hugues, « Accès au logement et urbanisme rénové Loi ALUR du 24 mars 2014 », *La semaine juridique*, n°15, avril 2014
- PIPARD Dominique, « Questions juridiques économiques et sociales liées à l'habitat dégradé », *Le Lamy Collectivités territoriales*, n°7, novembre 2005
- REGNAUT-MOUTIER, « Le traitement des difficultés des syndicats de copropriétaires », *Revue des procédures collectives*, n°3, mai 2010
- RODRIGUES David, « Le diagnostic technique global », *Informations Rapides de la Copropriété*, octobre 2018
- ROUX Jean-Marc, « Réflexions sur l'assouplissement des conditions d'adoption des décisions en assemblée générale de copropriété », *Loyers et copropriété*, n°6, Juin 2007
- ROUX Jean-Marc, « Le syndic et les «marchands de sommeil», *Informations Rapides de la Copropriété*, *CCED n°15*, 2018
- SAINT ALARY HOUIN Corinne, « Les copropriétés en difficulté », *Revue Droit et Ville*, n°52, p 103 et s., 2001
- TOMASIN Daniel, « Responsabilité du syndic de copropriété », *AJDI*, pp.60,n°1, janvier 2002
- TOMASIN Daniel, « Suite de réflexions sur les copropriétés en difficulté », *Droit et Ville*, n°73, pp 11-18, 2012
- TORROLLION Jean-Marc, « Rôle et responsabilité du syndic dans la gestion des copropriétés dégradées », *Editions Francis Lefebvre*, mars 2019
- TURENNE Paul, « Le syndic bénévole en copropriété », *Informations Rapides de la Copropriété*, n°584, décembre 2012
- VIEL Guillaume, CENAC Pierre et CETINER Devrim, « Copropriétés en difficulté : les apports de la loi « Elan » », *Droit et Patrimoine*, n°285, novembre 2018
- VIGNERON Guy, « Recouvrement des créances du syndicat », *Loyers et Copropriété*, pp.43, n°2, février 2016,

VI- Mémoires universitaires

- BERGOZ Edouard, *Les scissions de copropriété comme outil de résolution de situations complexes*, Mémoire d'ingénieur Géomètre et Topographe, ESGT, 71 pages, 2017
- BESCHI Sébastien, *Prévenir la dégradation des copropriétés récentes*, Mémoire de master en Aménagement et Développement Territorial, IUP Grenoble, 146 pages, 2008
- CHAMOSSET Marie, *Accompagner les copropriétés en difficulté : prévenir pour ne plus avoir à guérir ?* Mémoire de Master Urbanisme et Projet Urbain, Institut d'Urbanisme de Grenoble, 117 pages, 2015

- DALBIN Hugo, *l'application de la technique de la division en volumes rencontre-t-elle des usages abusifs ?* Mémoire de Master Identification, Aménagement et Gestion du Foncier, ESGT, 60 pages, 2019
- DALBIN Pauline, *Scission d'un grand ensemble initialement sous le régime de la copropriété en une division en volumes*, Mémoire de Master Identification, Aménagement et Gestion du Foncier, ESGT, 49 pages, 2015
- DEBESSELLE Clémence, *La spécialisation des charges et des parties communes en copropriété*, Mémoire d'ingénieur Géomètre et Topographe, ESGT, 67 pages, 2016
- DENIS Nicolas, *L'étude des techniques juridiques susceptibles de prévoir l'évolution du bâti en copropriété*, Mémoire d'ingénieur Géomètre et Topographe, ESGT, 57 pages, 2015
- DUBOIS Diane, *L'utilisation des droits à construire au sein de la copropriété*, Mémoire de Master Identification, Aménagement et Gestion du Foncier, ESGT, 71 pages, 2015
- FULCHERI Elisabeth, *La scission en volumes, une solution pour les copropriétés dégradées ?* Mémoire d'ingénieur, ESGT, 102 pages, 2014
- GAZEAU Anne, *Le statut de la copropriété dans la procédure d'expropriation*, Mémoire d'ingénieur Géomètre et Topographe, ESGT, 82 pages, 2016
- GUIRRIEC Simon, *Les surelevations d'immeubles sous la double contrainte des droits de l'urbanisme et de la copropriété*, Mémoire de Master Droit de l'Urbanisme, Université de Bordeaux, 106 pages, 2018
- INFANTI Maeva, *Étude des difficultés juridiques inhérentes à la présence d'une copropriété dans ses relations avec les tiers*, Mémoire de Master Identification, Aménagement et Gestion du Foncier, ESGT, 82 pages, 2014
- JULLIAN Bastien, *Retour pratique de la loi ALUR sur les copropriétés dégradées et étude de l'une de ses innovations*, Mémoire de Master Identification, Aménagement et Gestion du Foncier, ESGT, 75 pages, 2017
- PARISY Thomas, *La gestion des biens communs dans un ensemble immobilier :étude comparative entre les ASL et les unions de syndicats*, Mémoire de Master Identification, Aménagement et Gestion du Foncier, ESGT, 59 pages, 2019
- SUSINI Lisa, *La surélévation des immeubles, un fort potentiel poussé par un contexte législatif favorable*, Mémoire d'ingénieur, ESGT, 82 pages, 2019
- VINCENT Sébastien, *L'intervention sur les copropriétés dégradées dans les programmes de renouvellement urbain*, Mémoire de Master Urbanisme et Aménagement, Institut d'Urbanisme et d'Aménagement Régional Aix-Marseille, 100 pages, 2017

III- Revues professionnelles

- AUCAME Caen Normandie, « Popac, Un dispositif de prévention en faveur des copropriétés fragilisées », *AUCAME*, pp1-4, n°83, avril 2016
- BADUEL Yves, « Fatalité ? Défaut de maîtrise technique ? », *Geomètre*, n°2170, p.28, juin 2019
- « Les difficultés que pose le vote par correspondance », *La Revue de l'ARC et de l'UNARC*, pp. 24-27, N°123, 1^{er} trimestre 2019
- GUEGAN-GELINET Laurence, « Le contentieux de recouvrement des charges de copropriété après les lois ALUR et ELAN », *Transversale immobilière*, pp.12-18, n°142, mai-juin 2019

V-Revues généralistes

- CARASSO Jorge, « Sauver l'immeuble quand la situation se dégrade », *Le Figaro*, juin 2015
- BERTEAUX Alexandre, « Le recouvrement des charges impayées de copropriété », *Le Figaro*, mars 2017
- FRANCK Stéphanie, « Charges de copropriété impayées : quels recours ? », *Dossier Familial*, 2020

V- Rapports institutionnels

- Agence nationale de l'habitat, Les Opérations de Restauration Immobilière : Guide méthodologique, 2010, téléchargeable sur : https://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les_guides_methologiques/ORI_guide_methodologique.pdf
- Agence national de l'habitat et Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, Plan Initiative copropriétés Des dispositifs pour accompagner les interventions locales, 2019, téléchargeable sur : https://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les_guides_methologiques/Recueil-outils-plan-Initiative-Coproprietes_WEB.pdf
- Agence national de l'habitat, <https://www.anah.fr/collectivite/traiter-les-coproprietes-fragiles-et-en-difficulte/choisir-un-outil-dintervention/>, consulté le 01/02/2020
- Agence national de l'habitat, https://www.anah.fr/fileadmin/forumhabitat/documents/78-20151121-Atelier_Redressement_judiciaire_des_coproprietes_Diaporama_20_novembre_2015-Support_de_presentation.pdf, consulté le 31/01/2020
- ANIL, Copropriétés en difficulté / Mandataire ad hoc et administrateur provisoire, 2015
- Consommation Logement Cadre de vie, Les copropriétaires parlent de leur copropriété, 2012
- BRAYE Dominique, Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés. Une priorité des politiques de l'habitat, 2012
- Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature, Loi ELAN Lutte contre les marchands de sommeil : les mesures, 2019
- DORMOIS Rémi, « Le POPAC peut éviter de recourir à des opérations lourdes », *Les Cahiers de l'Anah*, n°148, avril 2016
- ecologique-solidaire.gouv, Aides à la rénovation énergétique des logements : une nouvelle aide plus simple, plus juste et plus efficace, 2019
- GELLY Ozone, « Un POPAC pour consolider les acquis et préparer le retour à un fonctionnement normal de la copropriété », *Les Cahiers de l'Anah*, n°148, avril 2016, téléchargeable sur : https://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les_cahiers_Anah/cahiers-anah-148.pdf.pdf
- Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, Aide aux copropriétés fragiles ou dégradées, 2020
- Ministère du Logement et de l'Égalité des territoires, Lutter contre l'habitat indigne : La mise en œuvre des procédures dans les copropriétés, 2014
- TOMASIN Daniel, Rapport présenté au GRIDAUH (Groupement de recherche sur les institutions, le droit de l'aménagement de l'urbanisme et de l'habitat) place du Panthéon à Paris lors du séminaire relatif aux copropriétés en difficulté, 2002

- Ville-saint-malo, OPAH Copropriétés dégradées – Action Cœur de Ville de Saint-Malo, 2019
- Ville de Metz, Copropriété Bernadette : portage foncier, DCM n°18-12-20-14, 2018, téléchargeable sur : https://metz.fr/pages/conseil_municipal/seances/cm181220/doc/70_d1545061273216.pdf

VI- Textes législatifs et réglementaires

Codes :

- Code de l'environnement
- Code de l'urbanisme
- Code de la construction et de l'habitat
- Code des procédures civiles d'exécution
- Code général des impôts
- Code général des propriétés des personnes publiques
- Code de la santé publique

Lois :

- Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
- Loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine
- Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce
- Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Ordonnance :

- Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis
- Ordonnance n° 2013-889 du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logement

Décrets :

- Décret n° 2019-502 du 23 mai 2019 relatif à la liste minimale des documents dématérialisés concernant la copropriété accessibles sur un espace sécurisé en ligne
- Décret n° 2018-11 du 8 janvier 2018 relatif aux modalités d'exercice de l'action en relevé de forclusion ouverte aux créanciers d'un syndicat des copropriétaires en difficulté placé sous administration provisoire et portant diverses modifications de la procédure d'administration provisoire
- Décret n° 2017-831 du 5 mai 2017 relatif à l'organisation et aux aides de l'Agence nationale de l'habitat
- Décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location
- Décret n° 2016-285 du 9 mars 2016 relatif à la procédure simplifiée de recouvrement des petites créances
- Décret n° 2015-764 du 29 juin 2015 relatif à l'obligation d'assurance de la responsabilité civile professionnelle des agents commerciaux immobiliers

- Décret n° 2013-610 du 10 juillet 2013 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART)
- Décret n°92-755 du 31 juillet 1992 instituant de nouvelles règles relatives aux procédures civiles d'exécution
- Décret n°72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et fonds de commerce
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. 1967

Circulaire :

- Circulaire du 8 février 2019 relative au renforcement et à la coordination de la lutte contre l'habitat indigne

VII- Décisions de justice

Juridictions judiciaires

Cour de cassation :

- Civ. 3^e, 8 oct. 2015, pourvoi n°14-19.245, *Dalloz actualité*, ROUQUET Yves, « L'action en recouvrement des charges incombe au seul syndic, 15/10/2015
- Civ. 3^e, 22 janvier 2014, n°12-29.368 : JurisData n°2014-000672
- Civ. 3^e, 27 mars 2013, pourvoi n°12-13.012 : Administrer juin 2013, p.54, obs J.R BOUYEURE
- Civ. 3^e, 24 janvier 2012, n°10-27.944 : JurisData n°2012-000971, *Revue Loyers et Copropriété*, VIGNERON Guy, « Répartition des charges d'entretien et de conservation »,
- Civ. 3^e, 01 décembre 2010, n°09-72.402
- Civ. 3^e, 17 janvier 2007, n°05-17.119 : JurisData n°2007-036928
- Civ. 3^e, 26 avril 2006, n°05-11.986 : JurisData n°2006-033200
- Civ. 3^e, 8 mars 2006, n°05-11042, publié au Bulletin 2006 III n°599 p.49
- Civ. 3^e, 11 mai 2000, n°98-17.026 : JurisData n°2000-001941
- Civ. 3^e, 4 novembre 1993, n°1679, pourvoi n°91-21.739
- Civ. 3^e, 14 novembre 1991, n°89-21.167 : JurisData n°1991-002840
- Civ. 3^e, 27 avr. 1988, pourvoi n° 86-11.718 : Bull. civ. III, n° 80 ; Commenté par LAFOND Jacques, « Organisation et fonctionnement de la copropriété », *JurisClasseur Notarial Formulaire*, Fasc. 60, septembre 2017
- Civ. 3^e, 13 mai 1987, pourvoi n°85-18.400
- Civ. 3^e, 10 mars 1981, pourvoi n°79-15.801

Cour d'appel :

- Poitiers, 15 juin 2011, JurisData n° 2011-031768 commenté par VIGNERON Guy, « Parties communes : droit d'usage exclusif et répartition des charges », *Loyers et Copropriété*, n° 4, Avril 2012, comm. 126
- Paris, 23^e ch. B, 25 nov. 1999, commenté par GIVERDON Claude, RDI 2000 p.89
- Pau, 4 septembre 2006, JurisData n°2006-328864
- Paris, 11 janvier 2001, JurisData n°1999-004298
- Paris, 29 septembre 2005, JurisData n°2005-282555

- Paris, 27 mars 1996, JurisData n°1996-020631,
- Versailles, 23 mars 1989
- Paris, 4 mars 1986, commenté par Inf. rap. copr. sept. 1986, p. 156

VIII-Fiches d'orientation DALLOZ

- *Bail à réhabilitation*, Septembre 2019
- Diagnostic technique globale*, Juillet 2019
- Union de syndicat*, Juillet 2019

IX- Entretien

- Rencontre d'information sur le dispositif « Ecotravo Copro », Diverses acteurs de Rennes métropoles dont Gilles DREUSLIN, Corinne LEGRAND ainsi que divers syndicats, le 15/01/2020
- Alice LECAUDEY, Chargée de mission Habitat, Saint-Malo Agglomération, le 19/05/2020
- Corinne LEGRAND, référente en charge de l'urbanisme technique à Rennes métropole, le 11/06/2020

X- Sites internet

- ANIL.org, <https://www.anil.org/immatriculation-coproprietes/>, consulté le 12/12/2019
- ARC-copro.fr, <https://arc-copro.fr/documentation/1-apres-le-lancement-de-la-1ere-orcod-de-france-retours-dexperience-de-larc-clichy>, consulté le 04/01/2020
- Batinfo, https://batinfo.com/actualite/letat-a-verse-17-millions-sur-les-240-promis-pour-lutter-contre-lhabitat-indigne-a-marseille_14115?fbclid=IwAR0p7R-KEd2CA0jFAz3amAlrsf0oNWZ7YFp2Nk86bapE8oo6ihBx-ktULts, consulté le 05/11/2019
- Batinfo, https://batinfo.com/actualite/la-reforme-des-coproprietes-validee-sans-sa-mesure-centrale-de-lobligation-de-plan-de-travaux_14101, consulté le 02/11/2019
- Batinfo, https://batinfo.com/actualite/nouveau-programme-dengagement-des-coproprietes-et-des-syndics-autour-des-economies-denergie_14238, consulté le 20/11/2019
- Capital, https://www.capital.fr/immobilier/immobilier-le-psla-ce-dispositif-daide-a-lachat-sera-etendu-aux-logements-anciens-lan-prochain-1355651?amp&__twitter_impression=true Envoy, LOUKIL Alexandre, consulté le 20/11/2019
- Capital, <https://www.capital.fr/immobilier/immobilier-le-dispositif-denormandie-pourrait-devenir-plus-interessant-a-partir-de-2020-1355347>, ASALI Sarah consulté le 10/02/2020
- Association des Responsables de Copropriété, <https://arc-copro.fr/documentation/la-decheance-du-terme-version-loi-elan-une-super-procedure-de-recouvrement-des>, consulté le 25/11/2019
- PAP, <https://www.pap.fr/patrimoine/copropriete/les-impayees-de-charges-de-copropriete/a4838>, RAINFRAY R. et GALLOIS M., consulté le 03/02/2020
- Village-justice, <https://www.village-justice.com/articles/super-procedure-recouvrement-loi-elan,30204.html>, BOHBOT Charles et BOSCHER Paul, consulté le 10/01/2020
- Village justice, <https://www.village-justice.com/articles/les-garanties-syndicat-des-coproprietaires-pour-recouvrement-des-charges,28831.html>, BOHBOT Charles et JAMI Benjamin, consulté le 10/03/2020

- Weblex, <https://www.weblex.fr/weblex-actualite/loi-elan-focus-sur-les-coproprietes>, consulté le 15/01/2020
- Weblex, <https://www.weblex.fr/weblex-actualite/loi-elan-focus-sur-la-lutte-contre-lhabitat-indigne>, consulté le 19/02/2020
- Programme-Malraux, <https://programme-malraux.com/>, consulté le 05/02/2020
- Coproconseil, <https://www.coproconseils.fr/recouvrement-simplifie-des-creances-loi-macron/>, consulté le 10/02/2020
- Coproconseil, <https://www.coproconseils.fr/coproprietaire-qui-ne-paie-pas-ses-charges-que-faire/>, consulté le 10/02/2020

Table des annexes

Annexe 1 L'ANAH : un organisme à ne pas négliger	70
Annexe 2 Des aides restants cependant complexes.....	72

Annexe 1²⁶¹
L'ANAH : un organisme à ne pas négliger

CHIFFRES CLÉS DE L'ANAH 2019

155 765

LOGEMENTS
RÉNOVÉS

970,2

MILLIONS
D'EUROS
D'AIDES

38 941

EMPLOIS CRÉÉS
OU PRÉSERVÉS

UNE REONSE
TERRITORIALE
AUX ENJEUX
DE L'HABITAT
PRIVÉ



²⁶¹ Toutes les informations des annexes de ce rapport proviennent du site de l'ANAH. <https://www.anah.fr/>

L'ANAH AU SERVICE DES PARTICULIERS

155 765
LOGEMENTS
RÉNOVÉS

128 736

logements
de propriétaires
occupants

3 969

logements
locatifs

22 837

logements
en copropriétés

223

logements
pour des
travaux d'office

+65 % par rapport à 2018

TRAITEMENT DE L'HABITAT INDIGNE ET TRÈS DÉGRADÉ

10 725 logements rénovés, 136,5 millions d'euros d'aides dont :

* Pour des travaux d'office



→ dont 4 522 logements
Habiter Mieux

	Propriétaires occupants	Propriétaires bailleurs	Copropriétaires	Communes*
Nombre de logements	1 755	2 974	5 773	223
Montants des aides (en M€)	40,3	65,8	28,7	1,7
Aide moyenne par logement (en €)	22 965	22 113	4 971	7 950

En plus des aides aux travaux : **13,3 millions** d'euros pour financer 74 opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI).

TRAITEMENT DE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

116 995 logements rénovés, 760,5 millions d'euros d'aides dont :



	Propriétaires occupants	Propriétaires bailleurs	Syndicats de copropriétaires
Nombre de logements	109 359		
→ Habiter Mieux sérénité	40 895	3 421	4 215
→ Habiter Mieux agilité	68 464		
Montants des aides (en M€)	648,8	71,7	40,0
Aide moyenne par logement (en €)	5 933	20 945	9 478

INTERVENTION SUR LES COPROPRIÉTÉS

22 837 logements rénovés, 84,8 millions d'euros d'aides dont :

* Dont aides individuelles



→ dont 4 215 logements
Habiter Mieux

	Copropriétés en difficulté	Copropriétés fragiles	Accessibilité de l'immeuble
Nombre de logements	19 467	2 686	684
Montants des aides (en M€)	72,7	11,9	0,2
Aide moyenne par logement (en €)	3 735	4 431	215

Les logements rénovés dans des copropriétés dégradées sont comptabilisés à la fois au titre du redressement des copropriétés et du traitement de l'habitat indigne et très dégradé.

Annexe 2

Des aides restants cependant complexes

Aides aux propriétaires Occupants :

- **Habiter Mieux sérénité** qui est un accompagnement conseil et une aide financière pour vous aider dans votre projet de rénovation globale de votre logement. Habiter Mieux sérénité concerne tous les travaux permettant un gain énergétique d'au moins 25%. Le financement est proportionnel au montant de vos travaux.

Le montant de votre aide Habiter Mieux sérénité :

=>Si vous vous situez dans la catégorie "ressources très modestes" :

- ✓ 50 % du montant total des travaux HT. L'aide Habiter Mieux sérénité est de 10 000 € maximum.
- ✓ + la prime Habiter Mieux : 10 % du montant total des travaux HT, dans la limite de 2 000 €.

=>Si vous vous situez dans la catégorie "ressources modestes" :

- ✓ 35 % du montant total des travaux HT. L'aide Habiter Mieux sérénité est de 7 000 € maximum.
- ✓ + la prime Habiter Mieux : 10 % du montant total des travaux HT, dans la limite de 1 600 €.

Vous pouvez bénéficier d'une prime plus importante si votre projet cumule les 3 conditions suivantes : une étiquette énergétique F ou G avant travaux ; des travaux permettant une amélioration énergétique globale d'au moins 35% et un gain correspondant au moins à un saut de deux étiquettes énergétiques, votre prime est bonifiée* dans les conditions suivantes :

- ✓ 50 % du montant total des travaux HT avec une aide maximum majorée à 15 000 € pour la catégorie "très modestes" et 35 % du montant total des travaux HT avec une aide maximum majorée à 10 500 € pour la catégorie "modestes".
- ✓ + la prime Habiter Mieux portée à 20 % du montant total des travaux HT, dans la limite de 4 000 € pour la catégorie "très modestes" et de 2 000 € pour la catégorie "modestes".

- **MaPrimeRénov**, c'est la nouvelle aide de l'État pour financer vos projets de rénovation "pas à pas". Elle concerne une liste de travaux et d'équipements parmi les catégories suivantes : Isolation, Chauffage, Ventilation, Diagnostic et audit énergétique. La liste des postes finançables est définie en fonction des économies d'énergie que chacun permet de réaliser. Pour pouvoir obtenir l'une de ces deux aides en 2020 : Vous habitez le logement dont vous êtes propriétaire ; Vous ne devez pas dépasser un certain niveau de ressources ; Les travaux doivent être faits obligatoirement par une entreprise ou un artisan qualifié RGE (reconnu garant de l'environnement). Cette obligation n'entre en vigueur qu'à partir du 1er juillet 2020 pour Habiter Mieux sérénité. Vous n'avez pas bénéficié d'un PTZ (prêt à taux zéro pour l'accession à la propriété) depuis 5 ans (uniquement dans le cas de l'aide Habiter Mieux sérénité) ; Votre logement a plus de 15 ans ou plus de 2 ans.

Le montant de votre aide MaPrim'Rénov :

L'Anah vous accorde une aide forfaitaire par poste de travaux réalisés. Le forfait est ajusté en fonction de votre niveau de ressources et des gains énergétiques permis par les travaux réalisés.

Exemples

- Vous souhaitez installer un chauffe-eau solaire individuel ? L'aide est d'environ 4000 €.
- Vous souhaitez remplacer votre chaudière à gaz par une pompe à chaleur air/eau ? L'aide est de 7000 €*.
- Vous souhaitez isoler par l'extérieur les murs de votre logement (par ex 100 m²) ? L'aide est de 13 000 euros*.

* dont 4000 euros de certificats d'économie d'énergie (CEE).

- **Habiter Sain ou Habiter Serein**, Des travaux sont nécessaires pour mettre en sécurité votre logement, le rendre confortable et sain. Il peut s'agir par exemple de travaux d'installation ou de rénovation de réseaux d'eau, d'électricité ou de gaz. Ou de l'installation d'une salle de bain et de toilettes. Le confortement des fondations ou le remplacement d'une toiture peuvent aussi être concernés.

Le montant de votre aide Habiter Sain ou Habiter Serein :

50 % du montant total des travaux HT. L'aide Habiter sain est de 10 000 € maximum, et l'aide Habiter serein de 25 000 € maximum dans le cas de gros travaux.

- **Habiter Mieux Copropriété** : nouvelle aide collective pour financer les travaux de rénovation énergétique de copropriétés dites "fragiles". Pour bénéficier de l'aide Habiter Mieux Copropriété, la copropriété doit : avoir été construite avant le 1er juin 2001, comporter au minimum 75% de lots d'habitation occupés en résidence principale ; être considérée comme fragile, ce qui signifie que son étiquette énergétique est évaluée entre D et G, et que son budget prévisionnel annuel affiche un taux d'impayés de charges (compris entre 8% et 15% du montant total du budget prévisionnel annuel voté pour les copropriétés de plus de 200 lots ; compris entre 8% et 25% pour les copropriétés de moins de 200 lots). Sous certaines conditions, peuvent également bénéficier de cette aide les copropriétés intégrées à un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété (Popac) ou à une opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah). Cette aide peut être attribuée au syndicat de copropriétaires pour un programme de travaux permettant un gain énergétique de 35% minimum.

Le montant de votre aide Habiter Mieux - Copropriété :

- ✓ jusqu'à 180 € par logement de prise en charge d'une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) ;
- ✓ Une aide financière pour les travaux, pouvant atteindre jusqu'à 25% du montant total des travaux HT. L'aide Habiter Mieux copropriété est de 5 250 € maximum par logement incluant une prime de 1 500 € pour le gain énergétique.

- **Aide pour la rénovation des parties communes** : Des travaux de rénovation thermique sont nécessaires, comme par exemple l'installation d'une chaudière dans votre immeuble. Ou encore des travaux lourds au niveau de la structure de l'immeuble. Il peut s'agir aussi de travaux pour rendre l'immeuble ou les logements accessibles aux personnes qui ont du mal à se déplacer. Une aide peut vous être versée directement. Elle peut également être versée à votre syndicat de copropriétaires si votre copropriété est en difficulté, ou si elle bénéficie de l'aide Habiter Mieux - Copropriété.
- L'aide directe aux copropriétaires : Vous pouvez en faire la demande individuellement ou dans le cadre d'une demande groupée s'il y a d'autres copropriétaires éligibles. Ce dossier unique simplifie ainsi vos démarches. La procédure, le montant des aides et les conditions sont les mêmes que pour les aides concernant votre logement. L'aide se calcule sur votre quote-part de travaux. Attention, les propriétaires bailleurs qui s'associent à votre demande groupée doivent signer un contrat Louer mieux avec l'Anah.
 - L'aide au syndicat de copropriétaires : Cette aide peut être demandée par votre syndicat si votre copropriété est en grande difficulté et fait partie d'un dispositif d'intervention de l'Anah ("Opération programmée"). Ou si votre copropriété est concernée par une situation d'habitat indigne, un Plan de sauvegarde, ou une administration provisoire. Par ailleurs, même si votre copropriété n'est pas en difficulté, des travaux de mise en accessibilité peuvent être financés par l'Anah via votre syndicat de copropriétaires. **50% du montant total des travaux HT** peuvent être pris en charge. Le montant maximum est de 10 000 € par accès aménagé.

Cumulabilité des aides	MaPrimeRénov'	Habiter Mieux sérénité	Habiter Mieux copropriété	Habiter Sain/serein	Prime énergie	Aides locales
MaPrimeRénov'		×	×	×	✓	✓
Habiter Mieux sérénité	×		×	×	✓	✓
Habiter Mieux Copropriété	×	×		×	✓	✓
Habiter Sain/serein	×	×	×		✓	✓
Prime énergie	×	×	×	×		✓
Aides locales	✓	✓	✓	✓	✓	

Kévin LECERF

LES CONDITIONS DE RESSOURCES

Vous pouvez bénéficier des aides de l'Anah si vos ressources sont inférieures à un plafond fixé nationalement. Le taux d'aide de l'Anah peut varier selon que vous disposez de ressources "modestes" ou "très modestes".

À partir de ce barème national, le contact local de l'Anah peut faire le choix des ménages prioritaires.

Plafonds de ressources en Île-de-France *

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	20 593	25 068
2	30 225	36 792
3	36 297	44 188
4	42 381	51 597
5	48 488	59 026
Par personne supplémentaire	+ 6 096	+ 7 422

Plafonds de ressources pour les autres régions *

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	14 879	19 074
2	21 760	27 896
3	26 170	33 547
4	30 572	39 192
5	34 993	44 860
Par personne supplémentaire	+ 4 412	+ 5 651

Les mécanismes de prévention et de redressement à disposition des copropriétés en difficultés financières sont-ils efficaces ?

Mémoire Master C.N.A.M., « Identification, aménagement et Gestion du Foncier » ESGT, LE MANS, 2020

RESUME

Afin de diminuer le nombre important de copropriété en difficulté financière, il est apparu depuis les années 1990 de nombreux dispositifs visant à prévenir ces situations. D'abord fondé sur la possibilité d'éviter les causes de l'arrivée d'une difficulté financière, d'autres dispositifs récents visant à identifier puis accompagner les copropriétés présentant des signes de fragilités ont vu le jour. Ces derniers sont efficaces mais cela nécessite une implication de la part du syndic et du syndicat dans leur copropriété.

En parallèle des dispositifs de prévention, le besoin de dispositif plus lourd a conduit le législateur à édifier un cadre consistant à faire bénéficier les copropriétés défaillantes d'un accompagnement qui est fonction du niveau de leur difficulté. Ces dispositifs de redressement sont efficaces mais doivent être employés rapidement pour ne pas atteindre un stade de non retour.

Mots clés : Copropriété, difficulté, Financier, Redressement, Prévention, Efficace, syndic

SUMMARY

In order to reduce the large number of co-ownership in financial difficulty, since the 1990s there have been numerous measures to prevent these situations. Initially based on the possibility of avoiding the causes of the arrival of a financial difficulty, other recent schemes to identify and then accompany co-ownership with signs of fragility have emerged. The latter are efficient but this requires involvement on the part of the trustee and the union in their co-ownership.

In parallel with the prevention measures, the need for a heavier system has led the legislator to build a framework consisting of providing assistance to failed co-ownership, depending on the level of their difficulty. These righting devices are efficient but must be used quickly to avoid reaching a stage of non-return.

Key words : Co-ownership, difficult, financial, turnaround, prevention, efficient, managing agent