

Les copropriétés en difficulté et le rôle du géomètre-expert

Romain Pereira

▶ **To cite this version:**

Romain Pereira. Les copropriétés en difficulté et le rôle du géomètre-expert. Sciences de l'ingénieur [physics]. 2020. dumas-03267453

HAL Id: dumas-03267453
https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-03267453

Submitted on 22 Jun 2021

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

ECOLE SUPERIEURE DES GEOMETRES ET TOPOGRAPHES

MEMOIRE

présenté en vue d'obtenir

le DIPLOME D'INGENIEUR CNAM

SPECIALITE : Géomètre et Topographe

par

Romain PEREIRA

Les copropriétés en difficulté et le rôle du géomètre-expert

Soutenu le 1er Septembre 2020

JURY

Monsieur Laurent MOREL	Président du jury
Madame Maëva INFANTI	Maître de stage
Monsieur Vincent GOUDARD	Maître de stage
Madame Elisabeth BOTREL	Enseignant référent

Remerciements

Ce travail de fin d'études, mené tout au long de l'année, a été particulièrement enrichissant et bénéfique pour ma vie professionnelle. Je tiens donc à remercier toutes les personnes qui ont contribué, de près ou de loin, à l'accomplissement de ce mémoire sur les copropriétés en difficulté et le rôle du géomètre-expert.

Tout d'abord, j'exprime de profonds remerciements à mes responsables au sein du cabinet de Géomètres-Experts, Madame Maëva INFANTI et Messieurs Christian et Vincent GOUDARD, dont la disponibilité et l'expérience m'ont permis de réaliser ce mémoire dans les meilleures conditions. Je les remercie pour la confiance qu'ils m'ont accordée, tant pour la réalisation du mémoire que pour le travail en entreprise dans le cadre du contrat de professionnalisation, et pour le réseau de professionnels dont ils m'ont fait bénéficier, grâce auquel j'ai pu réaliser des entretiens.

Ensuite, je ne peux que louer les compétences et la disponibilité de Madame BOTREL, que je remercie pour toute l'attention qu'elle a porté à mon travail tout au long de l'année et pour ses précieux conseils.

Sincères remerciements également aux membres de l'équipe pédagogique et administrative de l'ESGT pour leur disponibilité, leur écoute et leurs conseils, notamment dans le cadre du contrat de professionnalisation.

J'adresse également mes remerciements à toute l'équipe du cabinet GOUDARD & ASSOCIES qui a su, lors des périodes en entreprise, me transmettre son savoir-faire et maintenir au sein du cabinet une ambiance de travail fort agréable.

Enfin, je remercie naturellement ma famille qui m'a toujours soutenu et accompagné lors de ma scolarité, et plus particulièrement lors de ce stage de fin d'études.

Liste des abréviations

AJDI : Revue Actualité juridique, droit immobilier.

Ann. loyers : Annales des loyers.

ANAH : Agence nationale de l'habitat.

ARC : Association des responsables de copropriété.

Bull. civ. : Bulletin des arrêts des Chambres civiles de la Cour de cassation.

Cass. civ. : Arrêts des chambres civiles de la Cour de cassation.

CCED : Cahiers des copropriétés en difficulté.

CCH : Code de la construction et de l'habitation.

CE : Conseil d'État.

Ch. : Chambre.

CNEC : Chambre nationale des experts en copropriété.

Coll. : Collection.

Comm. : Commentaire.

D. : Décret.

DTG : Diagnostic technique global.

Éd. : Édition.

EPCI : Établissement public de coopération intercommunale.

Fasc. : Fasicule.

GRECCO : Groupe de recherche sur la copropriété.

HLM : Habitation à loyer modéré.

Inf. rap. copr. : Informations rapides de la copropriété.

JCl. : JurisClasseur.

JO : Journal officiel.

L. : Loi.

Loyers et copr. : Loyers et copropriété.

Mod. : Modifiée.

Obs. : Observation.

OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat.

Ord. : Ordonnance.

ORCOD : Opération de requalification des copropriétés dégradées.

ORCOD-IN : Opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national.

POPAC : Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés.

RDI : Revue de droit immobilier.

VOC : Veille et observation des copropriétés.

Table des matières

Introduction 5

I L'EFFICACITE QUESTIONNEE DE LA DOUBLE INTERVENTION DU JUGE ET DES POUVOIRS PUBLICS POUR ENRAYER LE PHENOMENE DES COPROPRIETES EN DIFFICULTE 11

I.1 LES LIMITES DES PROCEDURES JUDICIAIRES DEDIEES AUX COPROPRIETES EN DIFFICULTE 11

I.1.1 Le mandat *ad hoc* : une intervention aux effets limités 11

I.1.2 L'administration provisoire : des outils efficaces ? 15

I.1.3 La carence : une procédure parfois nécessaire mais peu mise en œuvre 20

I.2 UNE INTERVENTION DES POUVOIRS PUBLICS ADAPTEE AU DEGRE DE DIFFICULTE DE LA COPROPRIETE 25

I.2.1 La complexité du repérage des copropriétés fragiles 26

I.2.2 Les mesures visant à redresser les copropriétés en difficulté 30

I.2.3 La requalification des copropriétés en très grande difficulté 34

II L'IMPORTANCE DU ROLE DU GEOMETRE-EXPERT POUR PREVENIR LES DIFFICULTES EN COPROPRIETE 38

II.1 LE GEOMETRE-EXPERT, GARANT DE LA STRUCTURATION DE LA COPROPRIETE TOUT AU LONG DE SON EXISTENCE 39

II.1.1 La rédaction des documents régissant la copropriété : une étape indispensable à la bonne organisation de la copropriété 39

II.1.2 Le calcul des charges de copropriété : une étape fondamentale pour prévenir les difficultés 43

II.1.3 La scission : une solution à mettre en œuvre avant l'apparition de difficultés trop conséquentes 47

II.2 LE GEOMETRE-EXPERT, SYNDIC ADMINISTRATEUR ET GESTIONNAIRE DE LA COPROPRIETE ANTICIPANT LES DIFFICULTES 50

II.2.1 Les difficultés liées au recouvrement des charges de copropriété 51

II.2.2 L'importance de la prise de décision de travaux pour éviter la dégradation de la copropriété 55

II.2.3 La surélévation comme source de financement pour le syndicat 60

Conclusion 64

Bibliographie 67

Table des annexes 77

Annexe 1 : Le cycle de dégradation des copropriétés a une influence sur la gestion (en orange), le bâti (en bleu) et le positionnement sur le marché (en vert), établi par Éva Simon (2017) 78

Annexe 2 : Le cycle de revalorisation d'une copropriété dépend du fonctionnement des organes de gestion et de la prise de décisions de travaux, établi par Éva Simon (2017) 79

Annexe 3 : Extrait d'un règlement de copropriété soumis à la loi du 28 juin 1938, démontrant l'existence de charges spéciales, dites « charges particulières », sans parties communes spéciales associées 80

Annexe 4 : Extrait d'un plan de scission réalisé au sein du cabinet de géomètre-expert, le lot 1 issu de la division comprenant le lot 1 de la copropriété (maison d'habitation), et le lot 2 issu de la division comprenant les autres lots de copropriété dans un même bâtiment 81

Introduction

« La copropriété s'est imposée au fil des années comme le mode juridique de gestion de l'immeuble le plus employé à raison de son adaptation à la vie urbaine moderne »[1]. En effet, nous assistons depuis quelques décennies en France à une augmentation du nombre de logements en copropriété : 28 % aujourd'hui contre 20 % en 1988[2]. On estime qu'en 2015 le nombre de copropriétés françaises s'élevait à 740 000, comprenant plus de sept millions de résidences principales[3]. Ce type d'habitat, régi par le statut de la copropriété des immeubles bâtis défini par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, concernerait 36 % des français[4]. La matière doit donc susciter un intérêt particulier. Le statut de la copropriété régit impérativement les immeubles ou groupes d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation, dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes en lots de copropriété[5]. Le groupe d'immeubles bâtis se définit par une homogénéité des droits de propriété sur l'assiette foncière - constituée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales -, par opposition à l'ensemble immobilier qui comporte des droits hétérogènes sur le sol rassemblés autour d'un *« élément fédérateur »*[6]. Le statut de la copropriété s'applique seulement de manière supplétive auxdits ensembles immobiliers. Mais depuis la promulgation de la loi de 1965, de nombreux textes ont modifié le droit de la copropriété afin d'adapter les dispositions législatives aux évolutions sociétales et de pallier certaines lacunes de ladite loi. Ainsi, la loi de 1965, dont le nombre de mots a été multiplié par six depuis les trois dernières décennies[7], fait l'objet actuellement de plusieurs réformes initiées et annoncées par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi ELAN[8]. En effet, cette loi a autorisé le gouvernement à prendre deux ordonnances relatives au droit de la copropriété. La première est l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis. Selon le directeur des affaires civiles et du Sceau, elle s'inscrit dans une volonté d'adaptation de la loi du 10 juillet 1965 aux spécificités de certaines copropriétés, son caractère trop formel empêchant souvent une

[1] ROUX J.-M., *Prévenir et redresser les copropriétés en difficulté*, Éd. Edilaix, 2016, spéc. p. 9.
[2] L'Express Actualité, « Les français et la copropriété », publié le 15 mars 2019 sur *www.l'express.fr*.
[3] ANAH, « Mémento de l'habitat privé 2019 », Janvier 2020, spéc. p. 64.
[4] DALBIN J.-F., « Un socle, et de multiples réformes », Géomètre n° 2177, Février 2020, pp. 32-34.
[5] L. n° 65-557 du 10 juill. 1965 fixant le statut des immeubles bâtis, art. 1er, mod. par Ord. n° 2019-1101, 30 oct. 2019, art. 2, 1°.
[6] CAPOULADE P., GIVERDON C., « Propos sur les ensembles immobiliers », RDI 1997. 161.
[7] COUTANT-LAPALUS C., « L'avant projet de réforme de la copropriété : le GRECCO remet ses travaux », entretien avec le professeur PERINET-MARQUET H., Loyers et copr. n°11, entretien 1, Novembre 2017.
[8] L. n° 2018-1021 du 23 nov. 1965 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, JO du 24 nov. 2018.

bonne gestion de la copropriété[9]. Elle a l'ambition de favoriser l'entretien des copropriétés et d'apporter une réponse aux enjeux de rénovation énergétique[10]. De plus, l'ordonnance a notamment modifié le champ d'application du statut de la copropriété. Alors qu'il s'appliquait aux immeubles bâtis sans notion d'usage, il s'applique désormais de manière supplétive aux immeubles à usage exclusif de bureaux ou de commerces[11]. La seconde réforme consiste en l'adoption par ordonnance en 2021 d'un Code de la copropriété qui doit permettre de regrouper les textes relatifs au droit de la copropriété et de mieux les organiser[12]. En effet, outre les articles de la loi de 1965, certains sont actuellement contenus dans le Code de la construction et de l'habitation notamment, ce qui ne facilite pas la mise en œuvre de certains mécanismes parfois méconnus[13]. La codification devrait ainsi constituer un palliatif, au moins partiel, à la dispersion des textes relatifs au droit de la copropriété. En outre, selon le président du GRECCO[14], *« la codification est une forme de consécration et, de ce point de vue, codifier la copropriété ne peut donner que du lustre à une institution parfois méprisée par la doctrine qui n'y voit qu'un avatar du droit des biens réservé aux praticiens »*[15]. Mais si la vie en copropriété est régie par un nombre important de textes juridiques et si elle constitue le mode d'habitat de nombreux français, elle peut néanmoins être le théâtre de scènes témoignant de nombreuses difficultés inhérentes au statut de la copropriété et à la vie en collectivité.

« La copropriété des immeubles bâtis, image de la conquête de l'accession à la propriété urbaine et du bonheur du plus grand nombre peut devenir, lorsqu'elle est « en difficulté », le lieu de désespoir »[16]. Il ne s'agit pas là d'envisager une copropriété rencontrant seulement certaines difficultés, mais plutôt de concevoir une catégorie de copropriétés dont un certain nombre de critères - financiers, techniques, juridiques, de gestion - permettent de constater qu'elle se trouve réellement « en difficulté ». Dans quelle mesure les copropriétés en difficulté touchent-elles la population ? En 2013, on dénombrait 107 000 copropriétés fragiles, soit près de 19 %[17], représentant près de 1,2 million de

[9] MONTGOLFIER J.-F. (de), « Réforme du droit de la copropriété : ce que prévoit l'ordonnance », Dalloz Actualité, 31 oct. 2019.
[10] Compte-rendu du Conseil des ministres du 30 oct. 2019.
[11] Ord. n° 2019-1101 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis, 30 oct. 2019, JO du 31 oct. 2019.
[12] L. n° 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 215 I.
[13] LAGRAULET P.-E., « La plasticité du droit de la copropriété », AJDI 2020, p. 405.
[14] Le Groupe de recherche sur la copropriété, présidé par le professeur Hugues PERINET-MARQUET, est une cellule de réflexion, constituée de praticiens et universitaires, sur l'application et l'évolution du droit de la copropriété.
[15] PERINET-MARQUET H., Président du GRECCO, « Loi ELAN et copropriété », Inf. rap. copr. n° 643, Novembre 2018.
[16] TOMASIN D., « Suite de réflexions sur le droit de la copropriété », Droit et Ville 2012/1, pp. 11-18.
[17] 19 % des copropriétés comprenant au moins une résidence principale ou un logement vacant privé collectif

logements[18]. Par conséquent, de nombreux français sont concernés. Mais que faut-il entendre par « copropriété en difficulté », ou « copropriété fragile » ? Comment identifier et catégoriser les copropriétés alors que chacune présente des spécificités particulières ?

En 2002, le rapport Rastoll du Conseil économique et social[19], assemblée consultative auprès des pouvoirs publics instituée par la Constitution, envisageait la dégradation des copropriétés comme un état, composé de trois niveaux liés au degré de difficulté : les copropriétés fragiles, en difficulté, dégradées. Les copropriétés en pré-difficulté, dites « fragiles », sont celles qui risquent de basculer vers le stade des difficultés, en raison de l'apparition de certaines difficultés techniques, financières, de gestion ou encore liées à des mésententes entre copropriétaires. La nécessité de pressentir cette fragilité est essentielle pour éviter que la copropriété ne soit « en difficulté ». Elle est alors caractérisée par une détérioration simultanée de la santé financière du syndicat des copropriétaires et de l'état de l'immeuble. Enfin, lorsque l'état des bâtiments et des équipements collectifs ne permet plus aux habitants - copropriétaires et locataires - de vivre dans des conditions de logement salubres, engendrant des dysfonctionnements des services et des fournitures (eau, gaz, électricité), la copropriété est dite « dégradée »[20].

Pourtant, certaines recherches universitaires menées en science politique ont pu montrer une approche différente du phénomène des copropriétés dégradées, en l'envisageant non plus comme un état, mais comme un processus. Ainsi un chercheur se propose-t-il de qualifier le *« phénomène de dégradation des copropriétés »*[21]. Pour cela, l'auteur fait apparaître trois cycles de dégradation imbriqués - du bâtiment, de la gestion, de la valeur immobilière - articulés autour du thème central du blocage de la décision de travaux[22]. Puis, elle conçoit comme solution un cycle de valorisation[23]. Il est basé sur le bon fonctionnement des organes de gestion, qui doit permettre ensuite d'adopter les décisions de travaux et de transformer le processus de dégradation en un processus de revalorisation. Ainsi, maintenir le bon fonctionnement de la gestion de la copropriété, et réaliser les travaux permettant d'assurer le bon état d'entretien du bâti doivent permettre d'éviter que la copropriété ne sombre dans le cercle vicieux du phénomène de dégradation.

[18] ANAH, « Mémento de l'habitat privé 2019 », Janvier 2020, p. 64.
[19] RASTOLL F., « Les copropriétés en difficulté », Rapport du Conseil économique et social, Notes d'Iéna Informations du CES n° 113, 2002.
[20] Notion introduite par la L. n° 2000-1208 du 13 déc. 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite « SRU », JO du 14 déc. 2000, p. 19777.
[21] SIMON É, *L'action publique locale sur les copropriétés dégradées : des politiques publiques différenciées et inégales à Lyon, Marseille et Grenoble*, Thèse en science politique sous la direction de Alain FAURE, École Doctorale Sciences de l'Homme, du Politique et du Territoire, Univ. Grenoble, 2017, spéc. p. 69.
[22] Voir ci-après, Annexe 1.
[23] Voir ci-après, Annexe 2.

Mais qu'en est-il de la prise en compte de cette problématique par les pouvoirs publics et la jurisprudence ?

Les pouvoirs publics n'ont véritablement reconnu et pris en compte l'existence et les effets des copropriétés en difficulté qu'entre la fin des années 1980 et le début des années 1990. En effet, la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994[24] a introduit pour la première fois la notion de « copropriété en difficulté » dans la loi du 10 juillet 1965, à travers l'article 29-1 dédié au redressement des copropriétés en difficulté. Puis, la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009[25] a prévu la procédure préventive du mandat *ad hoc*[26] pour les copropriétés fragiles dans un objectif d'agir en prévention, avant qu'il ne soit nécessaire de recourir au mécanisme dédié au redressement des copropriétés en difficulté. Au traitement judiciaire de ces copropriétés correspond un traitement « amiable »[27] marqué par une intervention des pouvoirs publics, qui peut être mise en œuvre simultanément ou de manière indépendante.

Toutefois, l'ensemble de ces mesures n'auraient pas lieu d'être dans l'éventualité d'une prévention efficace des difficultés pouvant apparaître en copropriété. Cette anticipation doit intervenir dès la mise en copropriété, et se maintenir tout au long de sa gestion, et jusqu'à son extinction. Prévenir la naissance des difficultés lors de la mise en copropriété et les résoudre, par exemple, au moyen d'une opération de scission, relèvent du travail du géomètre-expert. Ce professionnel, garant du droit de propriété et spécialiste de la mesure, fort de sa double-compétence juridique et technique, paraît ainsi devoir jouer un rôle majeur en la matière. De plus, il peut exercer le métier de syndic de copropriété[28], prenant dès lors en charge la gestion et l'administration de la copropriété. Or, nous l'avons évoqué, le bon fonctionnement des organes de gestion est essentiel pour éviter les difficultés. Ainsi, le large champ d'action du géomètre-expert en copropriété pourrait lui permettre d'anticiper les difficultés.

Quelles sont les limites des solutions prévues pour pallier le développement des copropriétés en difficulté et, face à ces contraintes, comment le géomètre-expert peut-il agir pour prévenir la naissance des difficultés en copropriété ?

---

[24] L. n° 94-624 du 21 juill. 1994 relative à l'habitat, JO du 24 juill. 1994, p. 10685.
[25] L. n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, JO du 27 mars 2009, p. 5408.
[26] L. n° 65-557 du 10 juill. 1965, art. 29-1 A.
[27] LAGRAULET P.-E., *loc. cit.*
[28] À noter que l'art. 95, al. 1er, du décret n° 72-678 du 20 juill. 1972 exclut l'application de la L. 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, dite loi Hoguet, aux géomètres-experts, pour lesquels il existe un régime particulier au sein de l'Ordre des géomètres-experts.

Face au développement des copropriétés en difficulté, le législateur a prévu un certain nombre de mesures judiciaires visant à traiter les copropriétés fragiles, à redresser les copropriétés en difficulté et à mettre un terme aux copropriétés les plus dégradées. En complément, les pouvoirs publics peuvent intervenir pour enrayer le phénomène des copropriétés en difficulté. Un certain nombre de dispositifs, de repérage et d'accompagnement des copropriétés fragiles, de redressement des copropriétés en difficulté, et de requalification des copropriétés dégradées, peuvent être mis en œuvre. Mais les procédures judiciaires et les dispositifs publics sont-ils réellement efficaces pour prévenir et guérir les copropriétés en difficulté ? La réforme en cours du droit de la copropriété, dont l'ordonnance du 30 octobre 2019 constitue l'une des étapes, peut-elle apporter quelques éléments de réponse ? Il apparaît que l'ordonnance n'apporte pas de nouvelle mesure spécifique aux copropriétés en difficulté. Les vingt-cinq dernières années de réformes en la matière ont certainement abouti à une *« phase de maturité »*[29] de ce statut. Néanmoins, les nouveautés apportées par l'ordonnance ne seront pas sans effet sur les copropriétés en difficulté. Ainsi, au regard notamment des nouveaux textes législatifs, quelles sont les limites des mécanismes dévolus aux copropriétés fragiles, en difficulté, dégradées ?

Il serait illusoire d'envisager traiter de manière exhaustive toutes les difficultés - au sens commun du terme - pouvant survenir et affecter le syndicat des copropriétaires, tant les possibilités sont nombreuses. Il sera toutefois nécessaire de les prendre en compte dans la mesure où elles nuisent à l'équilibre financier du syndicat et à la conservation de l'immeuble. Par conséquent, les difficultés techniques auxquelles pourrait être confronté le syndicat - notamment en matière de travaux -, les difficultés relatives au fonctionnement et à l'administration de la copropriété - liées par exemple à l'absentéisme en assemblée générale ou à l'absence de syndic -, les difficultés d'ordre social - dues à la faible proportion de copropriétaires occupants par rapport à celle des copropriétaires bailleurs, à la présence de marchands de sommeils ou à la multiplication des incivilités -, ne seront envisagées que dans le cadre où elles pourraient porter atteinte à l'état des finances du syndicat des copropriétaires ou à la conservation de l'immeuble.

En réponse aux limites des interventions, tant judiciaires que publiques, auprès des copropriétés en difficulté, est-il possible de prévenir la naissance des difficultés ? C'est alors que le géomètre-expert semble avoir un rôle important à jouer. S'il est évident que le

[29] LEBATTEUX A., « 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 copr. n° 2, dossier 9, Février 2020.

thème des copropriétés en difficulté dépasse la seule profession du géomètre-expert, il n'en demeure pas moins que ses compétences pluridisciplinaires peuvent permettre d'éviter la naissance des difficultés, afin de prévenir la dégradation des copropriétés. Le bon fonctionnement de la copropriété est tout d'abord assuré par la qualité de rédaction de ses documents juridiques et techniques. Le géomètre-expert, intervenant dès la phase de mise en copropriété pour rédiger le règlement de copropriété contenant notamment la répartition des charges, l'état descriptif de division détaillant les lots de copropriété, et établir les plans annexés, semble ainsi pouvoir garantir une sécurité juridique et technique nécessaire pour éviter les problèmes entre copropriétaires ou avec les organes de la copropriété. Ensuite, la gestion de la copropriété, essentielle à la prévention des difficultés, peut être assurée par le géomètre-expert syndic de copropriété. Représentant l'organe exécutif de la copropriété, il prévoit et organise notamment les assemblées générales des copropriétaires. Au moyen de mesures efficaces en matière de recouvrement des charges face à certains copropriétaires impécunieux, par l'incitation à la prise de décisions de travaux en assemblée générale pour assurer l'entretien de l'immeuble, et par éventuellement le choix de la surélévation qui, nous le verrons, peut être bénéfique pour le syndicat des copropriétaires, le syndic semble pouvoir participer à la prévention des difficultés en copropriété. Ainsi, puisque le traitement des copropriétés fragiles et en difficulté présente certaines limites, dans quelles mesures l'intervention du géomètre-expert permettrait-elle d'éviter la naissance des difficultés ?

Face à un certain nombre de limites dans le traitement des copropriétés en difficulté liées à certaines faiblesses inhérentes aux mécanismes juridiques prévus en la matière, même si une intervention judiciaire complétée par une intervention des pouvoirs publics peut s'avérer utile (I), le géomètre-expert peut jouer un grand rôle pour prévenir ce phénomène, tant au niveau de l'organisation de la copropriété que de sa gestion (II).

I L'efficacité questionnée de la double intervention du juge et des pouvoirs publics pour enrayer le phénomène des copropriétés en difficulté

À chaque degré de difficulté correspond des mécanismes juridiques, sur le fondement desquels peut s'appuyer un traitement judiciaire ou un traitement amiable des copropriétés en difficulté. Nous verrons ainsi les limites des procédures judiciaires prévues pour les copropriétés en difficulté (I.1), puis nous questionnerons l'efficacité de l'intervention, amiable, des pouvoirs publics pour résoudre les difficultés (I.2).

I.1 Les limites des procédures judiciaires dédiées aux copropriétés en difficulté

Selon l'importance des difficultés rencontrées, la copropriété pourra faire l'objet d'une procédure judiciaire visant à prévenir les difficultés (I.1.1), à les guérir (I.1.2) ou à sortir du statut de la copropriété (I.1.3). Toutefois, malgré l'existence de ces différents outils, la résolution des difficultés peut être compromise car ils présentent certaines limites nuisant à leur efficacité.

I.1.1 Le mandat *ad hoc* : une intervention aux effets limités

Le dispositif du mandat *ad hoc*, consistant en la désignation d'une personne pour analyser l'état des finances et la santé de l'immeuble en copropriété notamment, doit permettre la mise en œuvre de solutions pour éviter que les difficultés rencontrées par la copropriété ne perdurent et ne produisent des conséquences bien plus néfastes pour le syndicat et pour les copropriétaires eux-mêmes. Mais s'il a vocation à venir en aide aux copropriétés fragiles, il comporte néanmoins certaines limites.

La possibilité de mise en œuvre de la procédure du mandat *ad hoc* est soumise à une condition qui avait été fixée par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 : les impayés doivent atteindre 25 % des sommes exigibles à la clôture des comptes[30] et 15 % pour les copropriétés de plus de 200 lots. L'initiative pour déclencher la procédure appartient en principe au représentant du syndicat des copropriétaires, c'est-à-dire le syndic. Cette obligation de mise en œuvre de la démarche judiciaire lui incombe, mais sans risque de sanction pour le cas où rien n'est fait[31], ce qui n'encourage pas le recours à un mandataire

[30] L. n° 65-557 du 10 juill. 1965, art. 29-1 A, créé par L. n° 2009-323 du 25 mars 2009, art. 19.
[31] ROUX J.-M., *Prévenir et redresser les copropriétés en difficulté*, Éd. Edilaix, 2016, spéc. p. 32.

ad hoc. Cependant, si le syndic ne saisit pas le juge sous un mois, des copropriétaires représentant au moins 15 % des voix du syndicat, ou un créancier du syndicat sous certaines conditions, peuvent mettre en place la procédure. Nous pouvons toutefois supposer que cette possibilité offerte aux copropriétaires ne soit que peu utilisée en pratique, car elle leur est certainement inconnue. Pour faciliter sa mise en œuvre, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite ALUR a donc permis à certains élus locaux[32] de demander la désignation d'un mandataire *ad hoc*.

Une ordonnance du juge désigne la personne chargée de réaliser une analyse de la copropriété, mais de moins en moins de missions de ce type sont ordonnées car le mandataire *ad hoc* n'a pas de pouvoirs pour prendre des décisions[33]. En principe, un administrateur judiciaire, dont le nom figure sur la liste mentionnée à l'article L. 811-2 du Code de commerce, est nommé. Par dérogation, il peut avoir recours à un tiers qualifié *« au regard de la nature de l'affaire »*[34]. Il n'en demeure pas moins que le mandataire *ad hoc* doit agir de manière indépendante par rapport aux organes de la copropriété et à ses créanciers. Il a vocation à agir dans l'intérêt du syndicat des copropriétaires, en assistant le syndic dans ses fonctions[35]. Mais c'est le juge qui précise, dans son ordonnance de désignation, la mission spécifique du mandataire *ad hoc.* En effet, si le décret n° 2015-999 du 17 août 2015 a prévu un contenu-type pour le rapport du mandataire *ad hoc*[36], il revient cependant au juge de définir de manière précise son rôle, en fonction des particularités de la copropriété[37]. Son rapport, contenant surtout l'explication des raisons pour lesquelles la copropriété est en difficulté, doit être rendu au juge dans un délai de trois mois[38]. D'une manière générale, le rapport comporte notamment une analyse de la situation financière du syndicat des copropriétaires et de l'état de l'immeuble, des préconisations pour rétablir l'équilibre financier du syndicat, des mesures pour assurer la sécurité de l'immeuble si nécessaire, et le compte-rendu de ses actions de médiation ou de négociation le cas échéant. La simple remise d'un rapport sans action concrète n'aurait néanmoins que peu d'utilité pour aider la copropriété. C'est pourquoi le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante les propositions du mandataire *ad hoc*. Cette obligation doit permettre de mettre en œuvre les préconisations mentionnées dans son rapport. Si le syndic

[32] Le préfet, le maire de la commune ou le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat notamment.
[33] BACOT-REAUME V., Expert agréée par la Cour de cassation, Spécialité Gestion d'immeuble - Copropriété, Entretien du 23 juin 2020.
[34] L. n° 65-557 du 10 juill. 1965, art. 29-1 C.
[35] ROUX J.-M., *op. cit.*, spéc. p. 45.
[36] D. n° 67-223 du 17 mars 1967, art. 61-12.
[37] L'administrateur judiciaire peut recourir au besoin à l'aide d'un sachant, avec l'autorisation préalable du juge, pour des questions relevant de certains domaines dont il n'aurait pas les compétences.
[38] L. n° 65-557 du 10 juill. 1965, art. 29-1 B, al. 3.

n'organise pas dans les six mois cette assemblée générale[39], le mandataire *ad hoc* ou les parties à l'origine de la procédure peuvent saisir le juge[40], soit pour ordonner au syndic d'y procéder, soit pour initier une procédure d'administration provisoire (voir infra I.1.2), s'ils sont habilités à le faire, ce qui entraîne de fait la cessation du contrat de syndic. Le mandataire *ad hoc* doit ainsi proposer des solutions, nécessitant ensuite l'approbation des copropriétaires en assemblée générale, ayant pour objectif de mettre un terme à la dégradation progressive de la copropriété.

Pourtant, la procédure n'est que peu mise en œuvre aujourd'hui et les arrêts rendus par la Cour de cassation en la matière sont d'ailleurs presque inexistants. En effet, alors que l'on dénombre environ 107 000 copropriétés fragiles soit 19 % des copropriétés[41], seulement 9 des copropriétés immatriculées au 1er mars 2020[42] - date à laquelle près de la moitié des copropriétés françaises étaient recensées - faisaient l'objet d'un mandat *ad hoc*. Selon Agnès Lebatteux, plusieurs raisons peuvent l'expliquer[43]. Pour la commune, c'est la crainte de devoir fournir une assistance financière à la copropriété. Pour les copropriétaires, cela suppose une cohésion entre eux puisque 15 % des voix sont requis pour mettre en œuvre la procédure. Quant au syndic, il pourrait craindre que le rapport du mandataire *ad hoc* ne démontre une mauvaise gestion de la copropriété. Il pourrait, en outre, en payer les frais. Une décision de la Cour d'appel de Nouméa du 16 mars 2018[44] a pu préciser que les honoraires du mandataire *ad hoc* devaient être en principe partagés entre le syndicat des copropriétaires et les autres parties à la procédure. En l'espèce, ayant constaté lors de la clôture des comptes que le montant des impayés atteignait plus de 25 % des sommes exigibles, le syndic avait demandé au président du tribunal de première instance de désigner par ordonnance un mandataire *ad hoc*. Comme le dispose l'article 29-1 A de la loi du 10 juillet 1965, le syndic a même l'obligation, dans ces conditions, de saisir le juge pour initier la procédure. Mais le président du tribunal de première instance avait indiqué que les frais du mandataire *ad hoc* seraient supportés par moitié entre le syndicat des copropriétaires et le syndic. Ce dernier a donc souhaité obtenir la rétractation de cette ordonnance. Finalement, la cour a précisé que, eu égard aux dispositions de l'article 29-1 B, le principe est le partage des frais, et qu'en conséquence, en l'absence

[39] ROUX J.-M., *op. cit.*, spéc. p. 54.
[40] L. n° 65-557 du 10 juill.1965, art. 29-1 B, al. 7.
[41] ANAH, « Mémento de l'habitat privé 2019 », Janvier 2020, p. 64.
[42] Il faut noter qu'on en dénombrait toutefois 47 au 30 septembre 2019, selon les données de l'ANAH.
[43] LEBATTEUX A., « 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 copr. n° 2, dossier 9, Février 2020.
[44] CA Nouméa, ch. civ., 16 mars 2018, n° 17/00342.

d'éléments particuliers de la *« situation de la copropriété »* justifiant une imputation spéciale des frais à l'une des parties, l'ordonnance du juge est valable et n'a pas besoin d'être *« motivée »*. Cette décision soulève une contradiction, surtout en ce qu'elle précise que la décision du juge quant à la répartition des frais n'a pas à être motivée. Quel intérêt aurait le syndic à déclencher la procédure, puisqu'il devra payer une partie des frais, alors qu'il n'est pas nécessairement la cause des difficultés rencontrées par la copropriété ? Il est à craindre qu'il ne saisisse pas le juge en vue de la nomination d'un mandataire *ad hoc*, d'autant qu'il n'encourt aucune sanction s'il ne le fait pas. Ainsi, pour faciliter le déclenchement de la procédure, l'ordonnance du 30 octobre 2019 a ajouté le président du conseil syndical à la liste des personnes pouvant agir en ce sens[45]. Il est question ici d'une action individuelle du président[46], et non d'une action du conseil syndical puisque celui-ci ne dispose pas de la personnalité morale et ne peut donc ester en justice[47]. Cette modification apportée par l'ordonnance était certainement nécessaire, dans la mesure où la procédure n'est aujourd'hui que très peu mise en œuvre. De plus, le président du conseil syndical étant, de par sa fonction, fortement sensibilisé à la santé de sa copropriété, le nombre d'actions en vue de la désignation d'un mandataire *ad hoc* pourrait se multiplier suite à l'entrée en vigueur des dispositions de l'ordonnance, à condition toutefois qu'il ait eu connaissance de l'existence d'un tel mécanisme.

Pour autant, les frais engendrés par l'intervention d'un mandataire *ad hoc* ne seraient-ils pas également un frein à la résolution des difficultés de la copropriété ? La loi du 24 mars 2014 a permis de rendre transparents les honoraires du mandataire *ad hoc*. En effet, l'article 61-1-4 du décret du 17 mars 1967 précise qu'il s'agit d'une rémunération forfaitaire, fixée par un arrêté du 8 octobre 2015. Elle est déterminée selon un barème en fonction du nombre de lots que comporte la copropriété. La fixation juridique des honoraires permet d'éviter qu'ils ne soient disproportionnés et qu'ils ne portent préjudice à l'état des finances du syndicat des copropriétaires. Mais encore faut-il que les bénéfices engendrés par les préconisations du mandataire *ad hoc* permettent d'amortir les coûts des honoraires, sans quoi les difficultés financières de la copropriété pourraient encore s'aggraver.

De plus, le mandataire *ad hoc* peut saisir le juge afin de faire désigner un administrateur provisoire (voir infra I.1.2) à l'issue de sa mission. Il doit démontrer dans

[45] BEDDELEEM O., « L'ordonnance portant réforme de la copropriété des immeubles bâtis », Ann. loyers, Décembre 2019, p. 50.
[46] LEBATTEUX A, *art. précit.*
[47] CAPOULADE P., TOMASIN D. (dir.), *La Copropriété*, Coll. Dalloz Action, 9e éd., Dalloz, 2018, spéc. p. 742.

son rapport que *« 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 »*[48]. Or, ledit mandataire *ad hoc* peut être désigné pour remplir cette fonction, sur *« décision motivée du juge et après audition du conseil syndical »*[49]. Mais si la démarche semble logique dans la mesure où ce professionnel a nécessairement une certaine expérience de la situation particulière à la copropriété, ne faudrait-il pas craindre des abus de certains administrateurs judiciaires ? En effet, un même professionnel pourrait se voir confier successivement, et pour la même copropriété, une mission de mandat *ad hoc* suivie d'une mission d'administration provisoire. Le législateur a envisagé cette éventualité en prévoyant une réduction de la rémunération du mandataire *ad hoc* dans ce cas[50]. L'arrêté du 8 octobre 2015 précité précise que la réduction sera de 25 % de la rémunération HT perçue pour la mission de mandat *ad hoc*. Mais les honoraires dus à un administrateur judiciaire au titre d'une mission d'administration provisoire sont bien supérieurs à la rémunération d'une mission de mandat *ad hoc*, la durée et la nature de la mission étant bien plus importantes. Ces dispositions pourraient donc ne pas suffire à prévenir d'éventuels agissements de mandataires *ad hoc* ayant un intérêt financier à ce que la copropriété en pré-difficulté ne sombre vers le statut de copropriété en difficulté.

Ainsi, la procédure de mandat *ad hoc* ne serait-elle pas simplement une transition vers un stade plus avancé de la dégradation de la copropriété, tant il semble inéluctable que la mission du mandataire *ad hoc* ne se poursuive que par une mission d'administration provisoire ? Ne serait-il pas préférable d'initier directement la procédure associée au redressement des copropriétés en difficulté, évitant alors au syndicat de payer, en surplus, les honoraires d'un mandataire *ad hoc* dont on pourrait douter de l'utilité de la mission ?

I.1.2 L'administration provisoire : des outils efficaces ?

Lorsque les difficultés, notamment financières, sont bien présentes au sein de la copropriété, il est nécessaire de procéder à son redressement. Il est alors possible d'avoir recours à la procédure d'administration provisoire, prévue à l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Tout d'abord, il est nécessaire de procéder à une distinction entre la procédure susmentionnée et les deux autres hypothèses de désignation d'un administrateur provisoire en copropriété. La première est le cas des articles 17, alinéa 4, de la loi du 10 juillet 1965 et

[48] L. n° 65-557 du 10 juill. 1965, art. 29-1 B, al. 3, *in fine*.
[49] CAPOULADE P., TOMASIN D., *op. cit.*, spéc. p. 456.
[50] D. n° 67-223 du 17 mars 1967, art. 61-1-5.

47 du décret du 17 mars 1967, où la copropriété est dépourvue de syndic. Alors, toute personne ayant un intérêt à agir peut faire désigner par ordonnance un administrateur provisoire, pour une durée déterminée, dont la *« mission essentielle »*[51] sera de convoquer l'assemblée générale pour la désignation d'un syndic. La seconde hypothèse, prévue aux articles 18-V de la loi du 10 juillet 1965 et 49 du décret du 17 mars 1967, vise le cas de l'empêchement ou la carence du syndic, justifiant qu'un administrateur provisoire puisse être nommé si le règlement de copropriété ne stipule rien sur ce sujet. L'étendue de sa mission est fixée dans l'ordonnance de désignation et dépend de la carence constatée. Il peut, dans le cas d'un empêchement du syndic, remplir la mission d'un syndic[52]. Elle sera alors limitée dans le temps. L'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 a souhaité clarifier l'article 18-V de la loi de 1965 en remplaçant les termes *« administrateur provisoire »* par *« administrateur ad hoc »* afin de faire disparaître l'ambiguïté née de l'utilisation d'un même terme pour des cas différents. C'est donc le cas de la désignation d'un administrateur provisoire au sens de l'article 29-1 de la loi qui va nous intéresser.

L'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit deux hypothèses pouvant entraîner la mise en œuvre de la procédure de redressement des copropriétés en difficulté. L'équilibre financier du syndicat doit être *« gravement compromis »* - suite à des impayés de charges principalement - ou le syndicat doit être *« dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble »* - ce qui comprend les difficultés juridiques et matérielles[53]. La Cour d'appel de Chambéry[54], pour juger irrecevable une demande de nomination d'un administrateur provisoire, avait affirmé que des *« incidents de gestion ou de trésorerie minimes ou qui peuvent être aisément résolus »* ne permettent pas de caractériser le déséquilibre financier du syndicat, que le fait que le syndicat soit pourvu d'un syndic caractérise le fonctionnement normal de la copropriété, et qu'il n'est pas démontré que le syndicat n'est pas en mesure d'assurer la conservation de l'immeuble. Aucune de ces trois conditions n'étant satisfaite, il n'y avait donc pas lieu, pour les juges du fond, de procéder à la nomination d'un administrateur provisoire. Cette décision souligne ainsi l'importance des conditions pour mettre en œuvre cette procédure, qui ne semblent finalement pas si simples à satisfaire.

De plus, seulement certaines personnes peuvent demander une mise sous administration provisoire de la copropriété. La procédure peut être initiée par : des

[51] CAPOULADE P., TOMASIN D., *op. cit.*, spéc. p. 647.
[52] *Ibid.*, spéc. p. 644.
[53] ROUX J.-M., *op. cit.*, spéc. p. 65.
[54] CA Chambéry, 1ère ch. civ., 22 octobre 2019, n° 18/00493.

copropriétaires représentant au moins 15 % des voix du syndicat, le syndic de copropriété, le maire et le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat depuis la loi ALUR, le préfet, le procureur de la République, et le mandataire *ad hoc*[55]. La saisie du président du tribunal judiciaire est alors nécessaire, soit par requête pour le procureur de la République et pour le syndic, soit par assignation pour les autres. En principe, le juge nomme un administrateur judiciaire inscrit sur la liste de l'article L. 811-2 du Code de commerce[56]. Par exception, comme pour le mandat *ad hoc*, un tiers qualifié et expérimenté pourra être désigné. Cependant, l'assignation suppose que le syndicat soit représenté par un syndic[57]. Ainsi, des copropriétaires souhaitant mettre en œuvre cette procédure mais dont le syndicat est dépourvu de syndic devront au préalable procéder à la désignation d'un représentant du syndicat, sur le fondement de l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965, ce qui allonge les délais et alourdit la procédure.

Le rôle de l'administrateur provisoire est, certes, assez large, mais peut sembler assez complexe. Selon la loi de 1965, sa mission est de *« prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété »*[58], l'ordonnance du juge désignant l'administrateur provisoire entraînant de fait la cessation du mandat du syndic. Depuis la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite SRU, l'administrateur provisoire dispose de tous les pouvoirs du syndic. Il peut notamment agir en justice au nom du syndicat[59]. De plus, selon le cas d'espèce particulier à chaque demande de mise sous administration provisoire, le juge lui transfèrera certains pouvoirs de l'assemblée générale et du conseil syndical. L'article 29-1-I, alinéa 2, prévoit que *« tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale »* seront transférés, à l'exception des décisions relatives à des actes d'acquisitions immobilières et de certains autres actes de disposition, et des décisions portant sur la modification ou l'établissement du règlement de copropriété[60]. L'administrateur provisoire, s'il reçoit en outre *« tout ou partie des pouvoirs du conseil syndical »* selon le même article, devra toutefois recueillir l'avis du conseil syndical[61] sur les décisions qu'il souhaite prendre à la place de l'assemblée. Avec l'autorisation du juge, l'administrateur provisoire pourra, au cours de sa mission, requérir l'assistance d'un sachant - architecte, expert-comptable, juriste, géomètre-expert - dont les compétences sont nécessaires au redressement de la copropriété. Par ailleurs, il lui est tout à fait possible de

[55] Voir supra I.1.1.
[56] L. n° 65-557 du 10 juill. 1965, art. 29-1-III, al. 1er.
[57] CAPOULADE P., TOMASIN D., *op. cit.*, spéc. p. 453.
[58] L. n° 65-557 du 10 juill. 1965, art. 29-1-I, al. 2.
[59] ROUX J.-M., *op. cit.*, spéc. p. 96.
[60] CAPOULADE P., TOMASIN D., *op. cit.*, spéc. p. 459.
[61] D. n° 67-223 du 17 mars 1967, art. 62-7.

se faire assister d'un syndic. Selon V. Gillibert[62], administrateur judiciaire, il serait même souhaitable de laisser l'ancien syndic exercer son métier en parallèle de la mission de l'administrateur. Cela permettrait d'une part de favoriser le déclenchement de la procédure par les syndics, et d'autre part de maintenir une continuité dans la gestion de la copropriété. Cette possibilité a été validée par la Cour de cassation[63] car l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que l'administrateur provisoire peut se faire assister d'un tiers - le syndic par exemple - désigné par le juge et que la décision appartient au seul président du tribunal. La désignation de l'ancien syndic de la copropriété ne constitue donc pas une cause de nullité ou d'irrégularité. Au cours de sa mission, l'administrateur provisoire doit rendre plusieurs rapports selon la durée de sa mission qui doit être supérieure à douze mois et peut être prolongée par le juge. S'il n'est pas nécessaire de constater que la mission de l'administrateur provisoire a permis de redresser effectivement la copropriété, il lui faudra néanmoins démontrer qu'il a tout mis en œuvre pour y parvenir. Il a en effet une obligation de moyen et non de résultat[64]. De plus, la mise sous administration provisoire a pour effet de suspendre l'exigibilité des créances antérieures à la décision pour douze mois[65], à l'exception des créances publiques et sociales. Ce moratoire permet de laisser du temps pour optimiser le redressement du syndicat en difficulté. L'administrateur provisoire doit élaborer un plan d'apurement des dettes[66]. Il fixe notamment un échéancier auprès des créanciers du syndicat, que le syndic devra mettre en œuvre à l'issue de la procédure.

La loi du 24 mars 2014, dite ALUR, a introduit de nouveaux outils permettant à l'administrateur provisoire de redresser de manière plus efficace le syndicat en difficulté - la nécessité de leur création résultait certainement du constat de pouvoirs insuffisants de l'administrateur. Il semble cependant qu'en raison de l'augmentation de ses pouvoirs, ces outils pourraient porter atteinte à la liberté et au droit de propriété des copropriétaires. Tout d'abord, l'administrateur provisoire peut demander au juge la cession, à titre gratuit ou onéreux, d'actifs cessibles du syndicat[67], par dérogation à l'obligation d'obtenir la majorité de l'article 26 en assemblée générale. Cela permet, dans le premier cas, de diminuer les dépenses du syndicat - cession de voiries et d'espaces collectifs à la commune pour

[62] « Entretien avec Vincent Gillibert, administrateur judiciaire », CCED n° 11, Décembre 2017, p. II.
[63] Cass., 3e civ., 9 novembre 2017, n° 15-10.807, non publié au bulletin ; « Copropriétés en difficulté.- Administration de la copropriété.- Garanties de recouvrement et syndicats de copropriétaires en difficulté », *in JCl. Copropriété*, Fasc. 84, 9 Juin 2020, obs. G. GIL.
[64] ROUX J.-M., *op. cit.*, spéc. p. 108.
[65] L. n° 65-557 du 10 juill. 1965, art. 29-3-I.
[66] L. n° 65-557 du 10 juill. 1965, art. 29-5.
[67] L. n° 65-557 du 10 juill. 1965, art. 29-6.

diminuer les charges[68] par exemple - et dans le second cas d'avoir un apport financier. Le juge peut également, sur demande de l'administrateur provisoire, effacer les dettes du syndicat à hauteur des créances irrécouvrables. Il s'agit des créances du syndicat envers certains copropriétaires, dont une liste limitative[69] est fixée à l'article 62-29 du décret du 17 mars 1967. Le montant des dettes effacées se répercute alors de manière proportionnelle sur les créanciers du syndicat.

De plus, dans le cas d'une grande copropriété, constituée d'une pluralité de bâtiments dont l'état de dégradation est assez hétérogène, une mesure de restructuration du syndicat peut être adaptée. Elle peut constituer en une scission et ainsi améliorer la gestion, ou en la constitution de syndicats secondaires pour faciliter la prise de décision. Mais l'administrateur provisoire doit démontrer au juge dans son rapport qu'il est impossible de rétablir autrement la *« gestion et le fonctionnement normal de la copropriété »*, selon l'article 29-8-I de la loi de 1965.

En outre, l'administrateur provisoire peut demander au juge l'autorisation de modifier le règlement de copropriété afin de pouvoir réaliser des travaux nécessaires au *« rétablissement financier de la copropriété »*, en application de l'article 29-9 de la loi du 10 juillet 1965. L'exemple cité par l'article est celui de l'individualisation des frais relatifs au chauffage, qui entraîne une modification de la répartition des charges. De plus, bien que la modification du règlement de copropriété soit soumise à la majorité de l'article 26 *b*[70], le juge pourra l'ordonner, suite à la demande de l'administrateur provisoire, pour la réalisation de certains travaux ou une cession d'actifs par exemple, sans qu'il soit nécessaire de recueillir l'accord des copropriétaires. Ainsi, les pouvoirs de l'administrateur provisoire se sont trouvés bien augmentés à l'issue de la réforme ALUR. L'on assiste également à une *« judiciarisation »* de la procédure[71] ; l'accord du juge dispensant la nécessité d'obtenir l'accord des copropriétaires selon les règles de majorité habituelles. Par conséquent, le redressement de la copropriété par notamment la mise en œuvre de cet outil se fait indépendamment de la volonté des copropriétaires, au détriment de leur liberté.

Puis, l'administration provisoire peut mener à une procédure plus contraignante : la procédure d'administration provisoire renforcée. Elle est mise en place par le juge sur saisine du maire, du président de l'EPCI compétent en matière d'habitat, du préfet ou de

[68] LEBATTEUX A., « Un nouveau dispositif pour le traitement des copropriétés en difficultés », Actes Pratiques et Ingénierie Immobilière n°2, Avril 2017, dossier 17.
[69] ROUX J.-M., *op. cit.*, spéc. p. 117.
[70] Soit la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux-tiers des voix.
[71] TULIER POLGE F., « La réforme de l'administration provisoire des copropriétés en difficulté : l'émergence d'un « droit de la faillite » du syndicat », Loyers et copr. n° 10, Octobre 2015, entretien 1.

l'administrateur provisoire[72]. La demande doit être motivée, il faut justifier que la situation financière de la copropriété ne permet pas *« de réaliser les travaux nécessaires à la conservation et la mise en sécurité de l'immeuble, la protection des occupants, la préservation de leur santé et la réduction des charges de copropriété »*[73]. L'administrateur provisoire doit également présenter au juge les aides publiques auxquelles il envisage de recourir et les opérateurs compétents avec qui il souhaite conclure une convention. Le décret du 17 août 2015 a précisé les modalités de mise œuvre relatives à cette procédure. Il ne s'applique cependant qu'aux procédures d'administration provisoire postérieures au jour de son entrée en vigueur[74].

Selon les dispositions de l'article L. 615-1 du Code de la construction et de l'habitation (L. 1965, art. 9-10, al. 1er), l'administrateur provisoire peut également initier la procédure du plan de sauvegarde (voir infra I.2.2).

Nous pouvons ainsi constater que la législation en vigueur offre une grande latitude d'action pour l'administrateur provisoire, ce qui nous laisse penser que le redressement de copropriétés, dans ces conditions, a toutes les chances de réussir. Par rapport au mandat *ad hoc*, la procédure d'administration provisoire est beaucoup plus sollicitée, même si elle reste peu utilisée. En effet, le teneur du registre national des copropriétés indiquait 752 copropriétés sous administration provisoire au 31 mars 2020[75]. Pour autant, en raison des nombreux pouvoirs conférés à l'administrateur provisoire, la procédure paraît très attentatoire au droit de propriété. L'objectif de redressement de la copropriété justifie-t-il la liberté, prise par le législateur, de rompre l'équilibre entre préservation de la propriété individuelle et gestion de l'intérêt commun de la copropriété ?

Mais il existe une procédure qui porte davantage atteinte au droit de propriété des copropriétaires. Lorsque l'administration provisoire s'avère insuffisante au regard de l'ampleur des difficultés rencontrées par la copropriété, l'administrateur peut notamment saisir le juge pour que soit déclaré l'état de carence.

I.1.3 La carence : une procédure parfois nécessaire mais peu mise en œuvre

La procédure de carence, visée à l'article L. 615-6 du Code de la construction et de l'habitation, n'a pas pour objectif le redressement de la copropriété, mais plutôt le transfert

[72] L. n° 65-557 du 10 juill. 1965, art. 29-11.
[73] *Ibid.*
[74] ROUX J.-M., « Le décret du 17 août 2015 relatif aux procédures judiciaires applicables aux copropriétés en difficulté », Loyers et copr. n° 11, Novembre 2015, étude 12.
[75] Alors que l'ANAH estimait 107 000 copropriétés fragiles.

de propriété pour permettre la dissolution ou la réhabilitation de l'immeuble[76]. Même si l'objectif d'un tel outil est bien de mettre un terme aux difficultés, par un moyen que l'on pourrait trouver assez radical car il s'agit de sortir du statut de la copropriété, la complexité de la procédure fait qu'elle est, en pratique, très peu mise en œuvre, bien que la dernière réforme ait permis d'assouplir les conditions de déclenchement.

La déclaration de l'état de carence, première phase de la procédure, peut être mise en œuvre lorsque le syndicat des copropriétaires est *« dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité et la santé des occupants »* en raison *« de graves difficultés financières ou de gestion et de l'importance des travaux à mettre en œuvre »*[77]. Le maire ou le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat peut saisir le président du tribunal judiciaire afin de désigner un expert. D'autres personnes peuvent initier la procédure après avoir recueilli, au préalable, l'accord du maire ou du président de l'EPCI. Il s'agit du préfet, du syndic, de l'administrateur provisoire (voir supra I.1.2) et des copropriétaires représentant au moins 15 % des voix du syndicat. L'expert judiciaire a pour mission de rendre compte du déséquilibre financier du syndicat et des travaux nécessaires. Il a trois mois pour rendre son rapport au juge. Selon les conclusions de l'expert, le président du tribunal judiciaire peut déclarer, par ordonnance, l'état de carence. Il inclut dans l'ordonnance la désignation d'un administrateur provisoire au sens de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, pour la liquidation des dettes du syndicat.

Une fois déclaré l'état de carence, vient la phase de l'expropriation de l'immeuble. La procédure est simplifiée puisque l'arrêté du préfet prononçant la déclaration d'utilité publique vaut également arrêté de cessibilité[78]. S'ensuit alors l'expropriation pour cause d'utilité publique. Puis, soit il est possible de procéder à la cession amiable pour le ou les lots appartenant à chaque copropriétaire, soit une nouvelle phase judiciaire est nécessaire. Alors, elle aboutit à une ordonnance d'expropriation entraînant de fait l'extinction des droits réels ou personnels des copropriétaires sur les biens expropriés, en application de l'article L. 12-2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et marquant le transfert de propriété.

Mais la procédure de carence n'a été que très peu mise en œuvre, certainement en raison de sa complexité. Seulement trois procédures ont mené à un constat de carence entre 2010 et 2018 d'après le ministère de la Cohésion des territoires, l'ANAH et l'ANRU. Cependant, même si le recours à la procédure de carence est rare, il est tout de même en

[76] CAPOULADE P., TOMASIN D., *op. cit.*, spéc. p. 477.
[77] CCH, art. L. 615-6.
[78] CCH, art. L. 615-7.

augmentation depuis 2010. En effet, alors que l'on dénombrait seulement sept demandes de désignation d'un expert en vue d'aboutir à un état de carence en 2010, leur nombre s'élevait à trente-et-un en 2016[79].

La loi du 23 novembre 2018 dite ELAN, a modifié certaines dispositions relatives à la procédure, afin de faciliter et de sécuriser sa mise en œuvre. Face à la dégradation croissante de certains immeubles en copropriété, le législateur a souhaité favorisé cette pratique conduisant au transfert de propriété car le statut de la copropriété ne permet plus, parfois, de parvenir à résoudre les difficultés, devenues trop importantes.

Les conclusions de l'expert, dont le rapport d'expertise doit permettre d'attester que la procédure de carence est justifiée, doivent notamment être accompagnées de la décision ordonnant la mesure. Les opérations de l'expert sont ainsi sécurisées juridiquement puisque, suite à la notification, elles seront contradictoires envers le syndicat et les copropriétaires eux-mêmes. La loi ELAN a également apporté une précision, indiquant que les conclusions de l'expert judiciaire ne devront plus être notifiées à *« l'autorité publique compétente »* mais au *« représentant de l'État dans le département »* et *« au maire de la commune »* ou *« au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat »*. Les autorités publiques étant clairement identifiées, l'incertitude est ainsi dissipée et la procédure de carence est davantage sécurisée.

De plus, l'ordonnance prononçant l'état de carence doit être également notifiée aux copropriétaires[80], afin de les informer de la situation. La procédure concerne alors le copropriétaire directement, il devient une partie à la procédure, ce qui permet *« d'encadrer les délais et conditions de son recours »* [81]. Cette disposition législative vient consacrer un arrêt de la Cour de cassation du 28 janvier 2015[82] statuant sur le bien-fondé de l'action de copropriétaires visant à contester l'ordonnance du président du tribunal de grande instance prononçant l'état de carence. L'arrêt indique que la cour a violé non seulement les dispositions du Code de la construction et de l'habitation, mais aussi l'article 6-1 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, qui garantit le droit à un procès équitable, précisant que le syndicat ne représente pas les copropriétaires dans la procédure engagée.

[79] VIEL G., CENAC P., CETINER D., « Copropriétés en difficultés : les apports de la loi "ELAN" », Droit et Patrimoine n° 285, 1er novembre 2018.
[80] CCH, art. L. 615-6 IV.
[81] VIEL G., CENAC P., CETINER D., *art. précit.*
[82] Cass. 3e civ., 28 janvier 2015, n° 13-19.080, publié au bulletin.

La loi ELAN a donc permis de fixer les délais de recours des copropriétaires contre les conclusions de l'expert judiciaire et contre la décision du juge. Toutes ces nouvelles dispositions ne s'appliquent pas toutefois pour les procédures antérieures à la date d'entrée en vigueur de la loi. Mais nous pouvons ainsi espérer que les demandes de désignation d'un expert en vue d'aboutir à un état de carence permettent véritablement de mettre en œuvre la procédure et ne soient pas entravées par des problèmes liés à certaines imprécisions des dispositions législatives en vigueur.

La procédure de carence reste cependant assez lourde et complexe, elle ne permet donc pas toujours de résoudre les problèmes que rencontrent certaines copropriétés dans lesquelles les conditions de vie sont difficiles en raison de l'état de l'immeuble.

En réponse aux limites induites par le dispositif de carence, la loi du 24 mars 2014 avait proposé une solution novatrice, instituée à titre expérimental pour une durée de dix ans à compter de la promulgation de la loi : la possibilité d'expropriation des seules parties communes de la copropriété.

Ce dispositif de *« carence partielle »*, prévu à l'article L. 615-10-I du CCH, a été conçu par la loi ALUR par dérogation à l'article 6 de la loi du 10 juillet 1965. Il permet au maire ou au président de l'EPCI compétent en matière d'habitat d'exproprier les parties communes de l'immeuble, puis de confier à un opérateur la gestion de ces *« biens d'intérêt collectif »*[83]. Ce dispositif pose de nombreuses questions, et notamment celle du sort réservé aux copropriétaires. En effet, un lot de copropriété doit obligatoirement comporter *« une partie privative et une quote-part de parties communes »*, selon l'article premier de la loi du 10 juillet 1965, précisant même qu'elles sont *« indissociables »*. Le régime de la propriété de l'immeuble s'apparenterait ainsi à une division en volumes, ou plutôt une *« propriété collective originale qui ressemble à une propriété superposée »*[84]. Selon certains auteurs, cette technique pourrait être utilisée à l'avenir pour lutter contre l'habitat indigne, sans recourir à l'expropriation totale de l'immeuble[85]. Mais l'expérimentation peut prendre fin de deux manières. La première est justement l'expropriation totale de l'immeuble, en cas de *« déséquilibre financier important »*[86]. La seconde est le retour à l'état initial, c'est-à-dire la copropriété[87]. Selon Agnès Lebatteux[88], le dispositif d'expropriation des parties communes est une *« chimère »* qui *« remet en cause les*

[83] CAPOULADE P., TOMASIN D., *op. cit.*, spéc. p. 482.
[84] *Ibid.*, spéc. p. 483.
[85] CHANTEPIE G, *La copropriété des immeubles bâtis*, Defrénois, 2020, spéc. p. 117.
[86] CCH, art. L. 615-10 V.
[87] CCH, art. L. 615-10 VI.
[88] LEBATTEUX A., *art. précit.*

fondements mêmes de la loi du 10 juillet 1965 ». En effet, s'il nous est possible de concevoir que l'objectif du dispositif est de faciliter la gestion et l'entretien des parties communes, notamment si d'importants travaux sont à prévoir, il n'en demeure pas moins que le coût et la complexité d'une telle expropriation pourrait nuire à la sécurité juridique et à l'intérêt des copropriétaires. L'article 6 de la loi de 1965 prévoit bien que les parties communes *« ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée »* et ceci afin de garantir les intérêts privés des copropriétaires, qui seraient grandement altérés par la mise en place d'un dispositif de carence partielle.

Qu'en est-il, plus de six ans après, de la mise en œuvre de cette expérimentation ?

La jurisprudence est quasiment inexistante et très peu d'articles concernent ce sujet, d'autant que la plupart ne font que remettre en question le bien-fondé de cette expérimentation au regard des intérêts privés des copropriétaires. Toutefois, un arrêt récent de la Cour de cassation du 16 mai 2019 traite d'une expropriation de parties communes. Même s'il ne s'agit pas d'une expropriation relevant du dispositif de carence partielle, l'arrêt est intéressant. La haute juridiction a en effet jugé que les copropriétaires ne sont pas compétents pour défendre les intérêts collectifs de la copropriété[89]. En l'espèce, les copropriétaires, souhaitant contester une indemnité au profit du syndicat des copropriétaires pour une expropriation de parties communes, ont vu déclarer leur demande irrecevable au motif qu'ils ne pouvaient se substituer au syndicat. Autrement dit, ils ne sont pas libres d'interjeter appel de la décision dans le but d'obtenir une réévaluation de l'indemnité d'expropriation, car c'est le syndicat des copropriétaires qui représente l'intérêt collectif de la copropriété. L'arrêt applique ainsi les dispositions de l'article L. 221-2 du Code de l'expropriation précisant que l'expropriation portant uniquement sur des parties communes se fait à l'encontre du syndicat des copropriétaires. Nous pouvons alors nous demander quels seraient les droits des copropriétaires dans le cadre du dispositif de carence partielle, c'est-à-dire l'expropriation des parties communes visée à l'article L. 615-10 du CCH. En effet, si l'expropriation doit être prononcée à l'encontre du syndicat des copropriétaires, que se passe-t-il lorsque la copropriété n'est plus constituée de lots composés d'une partie privative et d'une quote-part de parties communes ? L'expropriation n'aurait-elle pas pour effet, comme l'évoque Frédéric Lévy[90], de *« faire disparaître le syndicat des copropriétaires »* ? On attend donc les premières décisions sur

[89] Cass. 3e civ., 16 mai 2019, n ° 18-14.457 ; AJDI 2020, p. 127, obs. LEVY F.
[90] LEVY F., « Expropriation de parties communes : les copropriétaires ne peuvent pas se substituer au syndicat », AJDI 2020, pp. 127-128.

ce dispositif concernant le sort réservé aux copropriétaires, car ils devront nécessairement pouvoir défendre leurs intérêts. Il faudra alors trouver un équilibre entre les intérêts collectifs et les intérêts privés, et ce sera d'autant plus difficile que le statut de la copropriété est, de fait, remis en question.

En conséquence, bien que les outils de traitement judiciaire des copropriétés paraissent adaptés au degré de difficulté qu'elles rencontrent, certaines limites nuisent à leur efficacité. En raison de la méconnaissance de certains outils ou de la complexité de certains dispositifs, ces techniques ne sont finalement que très peu mises en œuvre au regard du nombre de copropriétés fragiles en France.

Bien que la procédure de carence soit fondée sur une intervention judiciaire, sa mise en œuvre est une démonstration de l'importance de l'action conjointe des pouvoirs judiciaires et des pouvoirs publics. Il serait en effet impossible de concevoir les procédures judiciaires ayant vocation à limiter l'apparition de copropriétés en difficulté indépendamment de tout un ensemble d'actions des pouvoirs publics.

I.2 Une intervention des pouvoirs publics adaptée au degré de difficulté de la copropriété

Le 10 octobre 2018, le ministre de la Cohésion des territoires a lancé un plan « Initiative Copropriété » géré par l'ANAH, qu'il décrit comme une *« offre à la carte pour accompagner les projets des collectivités locales »*[91], et ceci afin de répondre à deux objectifs principaux : l'adéquation entre action publique et réalités locales en privilégiant les situations les plus urgentes, et l'accompagnement des copropriétés fragiles de manière à limiter le développement des copropriétés en difficulté. L'action des pouvoirs publics a pour objectif de s'adapter au degré de dégradation des copropriétés, en proposant des solutions pour accompagner les copropriétés fragiles (I.2.1), redresser les copropriétés en difficulté (I.2.2), et mener des opérations de requalification pour les copropriétés en très grande difficulté (I.2.3). Toutefois, la plupart de ces mécanismes n'étant pas prévus par la loi du 10 juillet 1965 mais plutôt par le CCH, ils sont parfois méconnus des acteurs de la copropriété, c'est d'ailleurs ce qui peut expliquer leur diversité[92].

[91] ANAH, Dossier de presse, « Initiative Copropriétés, 1 an après », Janvier 2020, spéc. p. 3.
[92] LAGRAULET P.-E., « La plasticité du droit de la copropriété », AJDI 2020, p. 405.

I.2.1 La complexité du repérage des copropriétés fragiles

Le repérage des copropriétés fragiles est un pilier d'action de la lutte contre la dégradation des grandes copropriétés[93], qui s'inscrit elle-même dans une démarche gouvernementale plus globale de lutte contre l'habitat indigne. Il s'agit de lutter contre les logements impropres à l'habitation mais pourtant utilisés à cet effet, exposant leurs occupants à des risques pour leur sécurité ou leur santé[94]. Agir en amont, avant la survenance de difficultés trop importantes, est essentiel car comme le dit l'adage : *« mieux vaut prévenir que guérir »*.

Deux outils, créés par l'ANAH en 2012, permettent aux collectivités territoriales de mettre en œuvre une politique préventive en matière de copropriétés en difficulté : le dispositif de veille et d'observation des copropriétés (VOC) et le programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC). Le repérage des copropriétés fragiles s'inscrit ainsi dans la prévention des copropriétés en difficulté, mais ces dispositifs ne sont pas nécessairement suivis de mesures permettant de résorber les premières difficultés.

Le VOC est un outil d'observation du parc d'immeubles en copropriété. Il permet à l'ANAH d'assister les collectivités dans le repérage des copropriétés fragiles[95]. Il est une obligation pour tous les syndicats de copropriétaires d'immeubles à usage total ou partiel d'habitation depuis le 31 décembre 2018 d'être immatriculé sur le registre national des copropriétés, le syndic pouvant encourir des sanctions dans le cas contraire. De plus, les notaires doivent mentionner le numéro d'immatriculation lors d'une vente, et les subventions des pouvoirs publics sont conditionnées à l'immatriculation du syndicat[96]. L'ensemble de ces mesures permet ainsi, à terme, de disposer d'un registre complet sur tout le territoire. Géré par l'ANAH, l'ensemble des données du registre est accessible aux collectivités territoriales et aux services déconcentrés de l'État sur leur territoire[97]. Il contient des éléments d'identification, des informations sur la gestion et les comptes du syndicat, des données sur le bâti et fait mention d'une éventuelle procédure en cours

[93] Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, Dossier de presse, « La lutte contre l'habitat indigne : une priorité du Gouvernement », Janvier 2019, spéc. p. 4.
[94] L. n° 2009-323 du 25 mars 2009, art. 84, créant l'al. 3 de l'art. 4 de la L. n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.
[95] MANCRET-TAYLOR V., « L'action de l'ANAH en faveur des copropriétés dégradées », CCED n° 14, Septembre 2018, p. II.
[96] ATIAS C, ROUX J.-M., *op. cit.*, spéc. p. 319.
[97] SITKO P., « Entretien avec Pierre Sitko, directeur du registre national des copropriétés », Inf. rap. copr. n° 644, Décembre 2018, p. 6.

relative aux copropriétés en difficulté[98]. Les informations relatives aux finances du syndicat, notamment le nombre de copropriétaires débiteurs du syndicat[99] dont le seuil de dette est fixé par arrêté[100], permettent de juger de la santé de l'état de ses finances. Les données relatives au bâti consistent notamment en des informations sur la consommation énergétique des bâtiments, la nature du chauffage et la période de construction. Elles peuvent être disponibles via le carnet d'entretien. La loi du 23 novembre 2018 dite ELAN a en effet créé un carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement[101] afin de recenser les caractéristiques des logements et bâtiments des copropriétés, l'état de leurs équipements, et ceci dans le but *« d'accompagner l'amélioration progressive de leur performance environnementale »*[102]. Le diagnostic technique global (DTG), rendu obligatoire pour la mise en copropriété d'immeubles de plus de dix ans[103], pourra également servir à renseigner les informations nécessaires puisqu'il consiste en une analyse assez poussée de l'état de l'immeuble. Ainsi, l'ensemble de ces données, souvent à caractère obligatoire, permettent de mettre en œuvre de manière efficace le dispositif de veille et d'observation des copropriétés mis en place par la collectivité. Mais si le VOC s'appuie sur les données du registre, il prend également en compte un ensemble de données à caractère social et géographique pouvant déterminer les causes de la pré-difficulté, qui peuvent être internes ou externes à la copropriété[104]. Par conséquent, de nombreuses sources d'informations permettent de connaître les caractéristiques des copropriétés et d'identifier celles étant en pré-difficulté. Néanmoins, pour que le mécanisme soit efficient, il est nécessaire d'assurer un suivi de ces informations, et de proposer éventuellement certaines solutions pour traiter ces premières difficultés.

Le POPAC complète le VOC, notamment en ce qu'il s'agit d'un programme opérationnel, c'est-à-dire ayant pour finalité d'agir directement en prévention auprès de copropriétés, avant toute dégradation du bâti[105]. Il s'agit d'une opération ciblée sur un secteur urbain où certaines difficultés relatives à l'habitat ont été constatées, sans que les dégradations ne soient trop importantes pour autant. Un POPAC a notamment été mis en œuvre sur un quartier de Caen, car la vétusté des immeubles avait des effets néfastes sur

[98] ATIAS C, ROUX J.-M., *loc. cit.*
[99] CCH, art. R. 711-9 II.
[100] Arrêté du 10 oct. 2016 relatif au traitement de données à caractère personnel intitulé « registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires » pris en application des art. R.711-1 à R.711-21 du CCH.
[101] ROUQUET Y., ROYER E., et al., *Loi ELAN*, Éd. Dalloz, Mars 2019, spéc. p. 342.
[102] L. n° 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 182, créant l'art. L. 111-10-5 du CCH.
[103] CCH, art. L.731-4.
[104] MANCRET-TAYLOR V., *art. précit.*
[105] ROUX J.-M., *op. cit.*, spéc. p. 27

son attractivité et avait conduit à une dévalorisation des logements[106]. La convention de POPAC[107], prévue pour trois ans, avait pour objectif de conseiller les copropriétés pour la résolution de difficultés juridiques, techniques et sociales, d'informer et accompagner les copropriétaires en matière de travaux pour les sensibiliser à l'importance du maintien de leur patrimoine en bon état, et de leur apporter une assistance financière au moyen d'aides et de plans de financement adaptés[108]. Bien que l'état de dégradation des bâtiments en question ne fût pas alarmant, le caractère ancien des immeubles les soumettait à des problématiques de précarité énergétique. Ces termes, définis par le législateur en 2010 comme la situation d'une personne qui *« éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat »*[109], apparaissent de ce fait comme un thème important des politiques publiques d'habitat. L'état de dégradation des copropriétés peut s'analyser à différentes échelles. En effet, le dispositif de POPAC permet de classifier les copropriétés et de concevoir, à l'échelle de son périmètre d'intervention, une hiérarchie des copropriétés au regard de leur état de fragilité pour permettre une adaptabilité des actions à mener. La mise en œuvre du POPAC prévoit donc également la réalisation d'un programme de travaux accompagné d'un plan de financement. Cependant, les aides de l'ANAH ne peuvent être versées au syndicat des copropriétaires que si celui-ci justifie d'un taux d'impayés compris entre 8 % et 25 % du budget prévisionnel[110]. Il existe toutefois d'autres subventions de l'ANAH qui peuvent être demandées directement par les copropriétaires. Comme on le sait[111], la prise de décision de travaux est soumise à des conditions de majorité prévues par la loi du 10 juillet 1965. L'obtention d'une aide de la Région a notamment facilité l'acceptation des travaux à effectuer[112] par les copropriétaires et donc le vote des résolutions en assemblée générale.

Par tous les moyens de repérage et d'actions évoqués, les outils de veille et d'observation des copropriétés et de programme opérationnel de prévention et d'accompagnement semblent très utiles pour stopper le développement de copropriétés en

[106] DERREZ P., « Focus sur le POPAC mis en œuvre sur le quartier Saint-Jean à Caen », CCED n° 12, Avril 2018, pp. VI-VIII.
[107] Signée entre la ville de Caen et l'ANAH, avec le soutien de la Caisse des dépôts et consignations.
[108] L'ANAH peut financer au maximum 50 % des dépenses dans la limite d'un plafond annuel de 100 000 € HT, et la Caisse des dépôts et consignations peut financer à hauteur de 25 % en complément.
[109] L. n° 2010-788 du 12 juill. 2010 portant engagement national pour l'environnement, art. 1-1.
[110] DERREZ P., « Agence nationale de l'habitat (ANAH).- Subventions pour travaux : conditions générales d'attribution », *in JCl. Construction - Urbanisme*, Fasc. 64-20, 13 novembre 2014, m-à-j 31 août 2018, § 36-1.
[111] L. n° 65-557 du 10 juill. 1965, art. 24 et 25.
[112] La Région a financé à hauteur de 50 % les travaux sur les parties communes dans le cadre de ce POPAC.

difficulté, leur mise en œuvre étant notamment facilitée par les subventions accordées par l'ANAH aux collectivités territoriales[113]. Mais encore faut-il que ces dispositifs soient suivis d'actions concrètes et d'une prise de conscience par les copropriétaires des difficultés de leur copropriété. Comme nous avons pu le constater, la phase d'information et d'explication auprès des copropriétaires paraît être une étape indispensable à la réussite de l'opération.

La copropriété étant une matière complexe, l'absence de sensibilisation à l'essentiel de ses règles et obligations pourrait porter atteinte, non seulement à certaines politiques publiques comme le POPAC, mais également d'une manière plus générale à la vie en copropriété. M.-P. Lefeuvre, sociologue, évoquait déjà en 1999 le caractère indispensable du recours à un *« processus d'apprentissage collectif »*[114], afin que les acteurs - les copropriétaires - puissent fixer et comprendre le *« modèle de jeu »*. Le rapport Braye, rendu en 2012, dont l'objectif était de présenter un état des lieux des copropriétés fragiles et en difficulté et d'émettre un certain nombre de préconisations[115], insistait sur l'importance d'accompagner l'accession à la copropriété[116]. *« Mieux faire prendre en compte la gestion collective de la copropriété »*[117], par des connaissances sur la structure juridique de la copropriété et des informations sur les caractéristiques de la copropriété dans laquelle l'acquéreur souhaite acheter un bien, constituerait alors un élément clé de la lutte contre l'apparition de copropriétés en difficulté. Aujourd'hui, bien que l'acquéreur soit informé par le notaire de l'état de la copropriété par tout un ensemble de documents à fournir lors de la vente, il n'est pas formé à l'ensemble des règles régissant le statut de la copropriété. Le système des prêts à taux zéro, auxquels les acquéreurs ont fortement recours aujourd'hui[118], favorise l'apparition de copropriétaires qui ont accès à la copropriété par le biais de ce type de financement, mais qui ne se rendent pas forcément compte des obligations, notamment financières, que la copropriété implique. C'est ensuite au moment où il serait nécessaire de réaliser des travaux sur la copropriété que les fonds manquent, car les nouveaux copropriétaires n'y étaient pas préparés. Pour pallier cela, la loi ELAN a introduit la possibilité d'une application différée du statut de la copropriété,

[113] DERREZ P., « Agence nationale de l'habitat (ANAH).- Missions, organisation et fonctionnement », *in JCl. Construction - Urbanisme*, Fasc. 64-10, 17 mai 2011, m-à-j 31 août 2018, § 15.
[114] LEFEUVRE M.-P., *La copropriété en difficulté : faillite d'une structure de confiance*, L'Aube Éditions, 1999, spéc. p. 29.
[115] ROUX J.-M., *op.cit.*, spéc. p. 13.
[116] BRAYE D., Président de l'ANAH, « Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés. Une priorité des politiques de l'habitat. », Janvier 2012, spéc. p. 55.
[117] *Ibid*., spéc. p. 58.
[118] *www.boursedescredits.com*, « Les modalités du prêt à taux zéro encore floues pour de nombreux français », consulté le 30 avril 2020.

sur dix ans au maximum, pour la vente de logements HLM[119]. Le paiement des charges communes est alors effectué par le bailleur social. On pourrait ainsi éviter la dégradation des copropriétés due au manque de moyens des nouveaux copropriétaires qui auraient des difficultés à assumer les frais inhérents à la possession d'un bien en copropriété. Mais ne serait-ce pas là un nouveau dispositif qui aurait pour conséquence de retarder la survenance de difficultés sans pour autant prévenir leur apparition ? En effet, lorsque les aides de l'État et les prêts à taux zéro prennent fin, ce n'est pas pour autant que les copropriétaires bénéficiaires puissent ensuite assumer le coût des charges. De plus, comme l'évoquent certains auteurs, les acquéreurs n'auront pas la possibilité de se familiariser avec le statut de la copropriété puisque le régime n'est pas appliqué pendant 10 ans[120].

Il manquerait encore aujourd'hui des processus d'initiation, de formation au statut de la copropriété, pour que les néo-copropriétaires prennent véritablement conscience qu'il ne s'agit pas là que d'un simple investissement immobilier. Une autre proposition serait d'en refuser l'entrée à une personne qui ne disposerait pas de garanties suffisantes, ainsi que cela se pratique pour le choix d'un preneur en matière de baux d'habitation par exemple, mais ne serait-ce pas là une pratique discriminatoire à l'accession à la propriété ?

En tout état de cause, lorsque les premières difficultés ne sont pas traitées rapidement, la situation de la copropriété peut se détériorer. Elle est alors considérée comme en difficulté et peut faire l'objet, pour son redressement, de mécanismes plus complexes et mieux adaptés.

I.2.2 Les mesures visant à redresser les copropriétés en difficulté

On le sait[121], les copropriétés en difficulté sont identifiées dans le cadre de procédures judiciaires par un seuil du montant des impayés de charges. Cependant, il s'agit ici de considérer plus largement les copropriétés nécessitant des interventions lourdes ou urgentes[122], souvent soumises à un phénomène de dévalorisation du bâti. L'objectif est de tenter de les extraire du cercle vicieux dans lequel elles s'enferment progressivement. Mais reste la question de la légitimité des pouvoirs publics à intervenir en copropriété.

[119] Ord. n° 2019-418 du 7 mai 2019 relative à la vente de logements appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré à des personnes physiques avec application différée du statut de la copropriété, art. 2.
[120] COUTANT-LAPALUS C., « La vente de logements sociaux et l'application progressive de la copropriété : l'ordonnance est parue », Loyers et copr. n° 7-8, Juillet 2019, alerte 43.
[121] Voir supra I.1.1 et I.1.2.
[122] MONCHANIN D., « Copropriétés : deux dispositifs passés au crible », Les Cahiers de l'ANAH n° 157, Janvier 2020, p. 35.

Bien souvent, l'arrivée de « marchands de sommeil » est le signe de profondes difficultés pour la copropriété. Le marchand de sommeil *« fournit, en échange d'une contrepartie, un hébergement dont il sait qu'il n'est pas décent »*[123]. En effet, ces bailleurs privés profitent de l'état de dégradation des biens, en achetant à bas prix dans des quartiers où l'immobilier est déjà dévalorisé[124]. Ils se constituent ainsi un patrimoine de biens, souvent délabrés, qu'ils mettent en location à bas prix. Selon J.-M. Roux, les marchands de sommeil n'ayant fait l'objet que de moins de cent condamnations par an, il considère *« décevants »*[125] les résultats de la politique en vigueur, qui consiste en l'obligation pour le notaire de vérifier si l'acquéreur a fait l'objet de certaines condamnations avant d'établir l'acte authentique de vente[126]. La loi ELAN comprend un chapitre destiné à la *« Lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil »*, dans lequel un texte oblige le syndic à signaler au procureur de la République certains agissements qui laisseraient supposer la présence de marchands de sommeil[127]. C'est le cas notamment de la soumission d'une personne, dont *« la vulnérabilité ou l'état de dépendance sont apparents ou connus de l'auteur »*, à des conditions d'hébergement *« incompatibles avec la dignité humaine »*[128]. Les marchands de sommeil étant motivés par un intérêt économique[129], ils n'effectuent aucun travaux pour entretenir les logements dont ils sont propriétaires, et ne portent aucun intérêt à la copropriété. Ainsi, la présence de ce type de personnes en forte proportion dans une copropriété a pour effet de bloquer la prise de décision de travaux en assemblée générale, et entraîne la copropriété dans un cercle vicieux avec la dévalorisation du bâti, et l'arrivée incessante de nouveaux marchands de sommeil. Ainsi, pour remédier à la dévalorisation de certains quartiers, des dispositifs curatifs des pouvoirs publics semblent être une possibilité intéressante pour résorber les difficultés, avant que la situation ne soit trop dégradée.

Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat « copropriétés dégradées » (OPAH-CD) et les plans de sauvegarde ont vocation, depuis les années 1990, à donner la possibilité aux collectivités d'intervenir sur leur territoire auprès de copropriétés présentant des signes certains de difficultés. Il semble que les collectivités n'hésitent pas à y recourir puisqu'entre 2006 et 2017, 152 OPAH-CD et plans de sauvegarde ont concerné 40 000

[123] POULICHOT T., « Lutte contre les marchands de sommeil », Ann. loyers, Décembre 2019, p. 69.
[124] ROUX J.-M., « Le syndic et les « marchands de sommeil » », CCED n° 15, Décembre 2018, pp. VI-VII.
[125] *Ibid*.
[126] CCH, art. L. 551-1.
[127] L. n° 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 193, créant l'art. 18-1-1 dans la L. n° 65-557 du 10 juill. 1965.
[128] Code pénal, art. 225-14.
[129] ROUX J.-M., *art. précit*.

logements[130]. En outre, l'ANAH peut non seulement apporter une aide financière pour la réalisation des travaux, mais aussi une assistance à maîtrise d'ouvrage[131]. Mais l'intervention de la puissance publique en copropriété pourrait créer des conflits avec les copropriétaires. Ces mécanismes sont-ils suffisamment efficaces pour justifier l'intervention des pouvoirs publics en copropriété ?

Une opération programmée d'amélioration de l'habitat, qui donne lieu à une convention entre la commune ou l'EPCI compétent en matière d'habitat, l'ANAH et l'État, a pour objet *« la réhabilitation du parc immobilier bâti »*[132]. Il existe des OPAH thématiques, dont l'OPAH « copropriétés dégradées », créée par une circulaire du 7 juillet 1994, qui permet de traiter de manière globale les difficultés techniques, sociales et financières de ces copropriétés, avec le soutien des pouvoirs publics[133]. L'opération est précédée d'une étape de diagnostic et d'étude, et suivie d'un bilan et d'une évaluation[134] qui permettent d'en mesurer l'efficacité. L'OPAH-CD, sur une durée moyenne de 5 ans et demi[135], nécessite une coordination entre différents acteurs et des actions de sensibilisation et d'assistance auprès des habitants[136]. Cependant, selon l'Association des responsables de copropriété, la trop courte durée de l'intervention ne permettrait pas aux copropriétaires de payer les travaux réalisés[137]. Ils pourraient en effet être délaissés, et se retrouver dans une situation financière compliquée. Mais si les acteurs extérieurs à la copropriété sont indispensables, les organes de la copropriété jouent également un rôle important pour mener à bien l'opération, et notamment pour que les copropriétaires acceptent une intervention des pouvoirs publics au sein de leur copropriété. À titre d'exemple, l'OPAH-CD de Chantilly à Toulouse, qui a duré trois ans, semble avoir eu des résultats positifs notamment suite au rôle du conseil syndical pour obtenir l'adhésion des copropriétaires[138]. La réalisation d'une opération de ce type permet en outre d'augmenter la valeur immobilière des biens situés dans la copropriété, ce qui peut convaincre les copropriétaires d'adhérer au projet. L'OPAH copropriété dégradée paraît donc être un outil efficace, mais il n'en reste pas moins que certains copropriétaires pourraient se retrouver en situation de

[130] MONCHANIN D., *art. précit.*
[131] MANCRET-TAYLOR V., *art. précit.*
[132] CCH, art. L. 303-1.
[133] ROUX J.-M., *op. cit.*, spéc. p. 180.
[134] LAGRAULET P.-E., « La plasticité du droit de la copropriété », AJDI 2020, p. 406.
[135] MONCHANIN D., *art. précit.*
[136] CATTIAUX S., « L'OPAH-CD de Belledonne Teyssere. Un travail de longue haleine. », CCED n° 9, Juin 2017, p. VI.
[137] ARC, « Les dispositifs de redressement des copropriétés en difficulté (PDS et OPAH) : quelles améliorations possibles pour renforcer l'impact de l'intervention publique ? », 11 mai 2018, *arc-copro.fr*.
[138] BROCARD-FIGUIERE N., « L'OPAH-CD Chantilly à Toulouse. Retour sur une partition bien orchestrée. », CCED n° 10, Septembre 2017, pp. VI-VIII.

difficulté financière en raison de la réalisation de travaux importants dans une courte période, même si des subventions de l'ANAH et des prêts relais permettent de les préfinancer.

Mais alors que l'OPAH est prévu au Livre III[139] du Code de la construction et de l'habitation regroupant notamment la législation relative aux aides visant l'amélioration de l'habitat, le plan de sauvegarde semble être une procédure ayant vocation à être mise en œuvre dans des situations plus complexes puisqu'il est situé dans le Livre VI[140] traitant de dispositifs visant à remédier à des difficultés exceptionnelles de logement.

Le plan de sauvegarde, qui doit permettre de redresser financièrement la copropriété, d'améliorer son administration et la gestion des équipements collectifs, de diminuer les charges par la réalisation de travaux de conservation et d'informer les habitants afin de maintenir un lien social[141], est déclenché par le Préfet. Il semble ainsi plus complet que l'OPAH et se déroule sur une durée plus longue - 9 ans en moyenne[142]. Il peut être initié si un groupe d'immeubles ou un ensemble immobilier à usage - au moins en partie - d'habitation est soumis à de *« graves difficultés sociales, techniques et financières »*, du fait de *« complexités juridiques et techniques* », qui risquent de nuire à sa conservation[143]. L'administrateur provisoire a un rôle important à jouer dans le cadre de ce dispositif depuis la loi ALUR[144]. L'association entre les mesures qu'il préconise et le plan de sauvegarde doit permettre de traiter plus efficacement les difficultés[145]. De plus, une procédure d'administration provisoire peut être initiée par le maire ou le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat si le syndicat des copropriétaires ne réalise pas les mesures indiquées par le plan de sauvegarde[146]. Ce mécanisme a pu notamment être utilisé dans un immeuble en copropriété de 14 étages construit dans les années 1970, situé dans le Val d'Oise, dans lequel les difficultés financières se sont accumulées mais nécessitant des travaux assez lourds[147]. Le vote en assemblée générale pour l'approbation des travaux permet de laisser aux copropriétaires le choix de leur réalisation. Dans l'exemple cité, l'opérateur a pu réaliser un plan de financement adapté aux spécificités de chaque

[139] Titre du Livre III du CCH : « Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement ».
[140] Titre du Livre VI du CCH : « Mesures tendant à remédier à des difficultés exceptionnelles de logement ».
[141] ROUX J.-M., *op. cit.*, spéc. p. 163.
[142] MONCHANIN D., *art. précit.*
[143] CCH, art. L. 615-1 I.
[144] THEVENOT C., « L'administrateur judiciaire peut déployer son action en toute indépendance et impartialité », CCED n° 12, Avril 2018, p. II.
[145] ROUX J.-M., *op. cit.*, spéc. p. 135.
[146] CCH, art. L. 615-1 IV.
[147] Les travaux portaient notamment sur l'isolation thermique, la mise en sécurité de l'immeuble et l'individualisation des frais relatifs au chauffage.

ménage[148]. Il semble ainsi que la durée du plan de sauvegarde laisse le temps aux copropriétaires, d'une part, de se rendre compte de la nécessité des travaux à réaliser, et d'autre part, d'éviter que le financement des travaux n'aggrave leurs difficultés financières. Mais pour garantir la pérennité du succès des OPAH et des plans de sauvegarde, l'ARC considère que la formation des copropriétaires est primordiale car elle constitue une condition essentielle pour que la copropriété ne se retrouve plus dans le cercle vicieux de la dégradation[149].

L'intervention des pouvoirs publics en copropriété pose cependant une question essentielle : quelle légitimité ont-ils à intervenir dans la sphère privée des copropriétaires ? Cette question semble d'autant plus importante lorsque nous sommes en présence de copropriétés pour lesquelles la volonté d'agir pour leur redressement paraît illusoire. Une intervention bien plus poussée semble alors indispensable.

I.2.3 La requalification des copropriétés en très grande difficulté

Pour apporter une réponse aux copropriétés dégradées, qui font face à des problématiques complexes tant d'ordre financier que juridique et social, les autorités publiques peuvent intervenir dans le cadre d'opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD), dispositif créé par la loi ALUR au soutien de la lutte contre l'habitat indigne et la dégradation des immeubles en copropriété[150], et qui consiste en une opération globale par la mise en place d'opérations de portage, de cessions à des bailleurs sociaux et de démolitions en cas de bâtiments trop vétustes[151]. L'existence d'un opérateur unique est, selon un auteur[152], un avantage en permettant une mise en œuvre plus efficace des mesures. À l'initiative de l'État, des collectivités territoriales ou de leurs groupements, ces opérations sont réalisées dans le cadre d'un *« projet urbain et social »*[153] sur un périmètre d'intervention. La convention, signée par les acteurs publics, organise notamment la mise en œuvre de missions d'acquisition et de portage de lots de copropriété après travaux, d'un plan de relogement pour les familles concernées, d'OPAH, d'opérations d'aménagement pour permettre le renouvellement urbain[154]. Les pouvoirs publics pourront, par ailleurs, avoir recours à la mise en place d'un droit de préemption urbain (DPU) renforcé afin de

[148] BROCARD-FIGUIÈRE N., « Copropriété Canuts à Argenteuil. Un plan de sauvegarde prometteur », Cahiers des copropriétés en difficulté n° 8, Mars 2017, pp. VI-VIII.
[149] ARC, *art. précit*.
[150] CCH, art. L. 741-1, al. 1er.
[151] ROUX J.-M., *op. cit.*, spéc. p. 175.
[152] *Ibid*.
[153] CCH, art. L. 741-1, al. 2.
[154] CCH, art. L. 741-1, al. 3.

disposer des outils juridiques permettant l'acquisition des lots de copropriété[155]. Cependant, les mesures disponibles dans le cadre de ce dispositif présentent certaines limites pour les collectivités au regard de l'ampleur des difficultés présentes dans certains quartiers, notamment pour ce qui est du portage d'un nombre important de lots et des capacités financières des bailleurs sociaux[156].

En réponse à ces limites, l'article L.741-2 du CCH prévoit que l'État peut déclarer d'intérêt national une opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD-IN), sachant que le périmètre est défini par décret en Conseil d'État. Un tel outil est utilisé en cas de situation exceptionnelle. Il faut en effet démontrer que l'opération présente des enjeux majeurs en matière d'habitat dégradé, que sa mise en œuvre est complexe et requiert des investissements lourds, et qu'un DPU renforcé est instauré et sera délégué par la commune à l'opérateur de l'ORCOD-IN. Le décret est pris après avoir recueilli l'avis du préfet et consulté les communes et EPCI concernés. Le décret n° 2015-99 du 28 janvier 2015 a créé la première ORCOD-IN de France dans le quartier du « Bas Clichy » à Clichy-sous-Bois en Seine-Saint-Denis (93). Les deux copropriétés concernées, construites dans les années 60, accumulaient les difficultés urbaines et sociales depuis plus de 15 ans[157], avec notamment deux-tiers des familles sous le seuil de pauvreté, des pertes énergétiques importantes et l'absence de mise au norme des équipements. Elles ont été qualifiées de *« bidonvilles verticaux »* par le maire de la commune Claude Dilain en 2010[158], la population en situation de précarité ayant été de plus en plus nombreuse car ces copropriétés semblaient en effet permettre de se loger à moindre coût et plus rapidement que dans des logements sociaux. L'opération, conduite par l'Établissement Public Foncier de l'Île de France (EPFIF), consiste à mener des actions d'acquisition et de portage de lots de copropriété, à prévoir le relogement et l'accompagnement social des occupants, et à recourir aux outils de plan de sauvegarde, d'OPAH et de POPAC. Il s'agit d'un dispositif assez exceptionnel puisqu'il permet la mise en œuvre, par un seul opérateur, de quasiment l'ensemble des mesures prévues par les pouvoirs publics en matière de copropriétés dégradées. L'opération de Clichy est annoncée pour une durée de vingt-cinq ans, et prône la mixité sociale, l'amélioration de la qualité de vie avec l'ajout d'espaces verts et ainsi l'augmentation de l'attractivité du quartier. Un autre exemple très connu est la très grande

[155] CCH, art. L. 741-1, al. 4.
[156] ROUX J.-M., *op. cit.*, spéc. p. 177.
[157] HAINAUT J., « Clichy-sous-Bois : Lancement d'une ORCOD d'intérêt national », CCED n° 5, Juin 2016, p. VII.
[158] *Ibid*.

copropriété Grigny 2 comportant 104 bâtiments et 17 000 habitants[159], à Grigny dans l'Essonne (91), qui fait également l'objet d'une ORCOD-IN depuis octobre 2016[160]. Pour donner un terme à la dégradation des bâtiments, un dispositif de portage massif de lots de copropriété par l'EPFIF a été conçu. Les objectifs sont multiples : assurer le paiement de charges de copropriété au syndicat des copropriétaires, faciliter la prise de décision de travaux sur les parties communes en assemblées générales, donner le choix aux copropriétaires de vendre leur bien s'ils souhaitent quitter la copropriété et limiter l'arrivée de nouveaux marchands de sommeil. L'acquisition peut se faire *via* une adjudication judiciaire, à travers le droit de préemption urbain renforcé ou encore de manière amiable. Puis, des travaux de mise en sécurité et éventuellement de confort sont réalisés dans les logements. L'accent est mis sur l'accompagnement social, pour tous les ménages. Pour Grigny 2, il est prévu ensuite de dissoudre le syndicat principal et de rendre autonome les syndicats secondaires. Ensuite, selon l'état et les caractéristiques de chaque immeuble, il sera procédé à la réhabilitation et au redressement de ceux qui pourront rester sous le statut de la copropriété, à l'acquisition par des bailleurs sociaux pour d'autres immeubles qui ne peuvent rester sous le régime de la copropriété, et à la démolition pour les plus dégradés.

Les ORCOD-IN disposent depuis fin 2018 du soutien du Plan Initiative Copropriété issu de la politique du Ministre de la ville et du logement, qui permet de faciliter l'action publique et d'améliorer la confiance des habitants sur l'intérêt de l'opération[161]. En effet, une troisième ORCOD-IN a été créée par le décret n° 2020-8 du 6 janvier 2020 à Mantes-la-Jolie dans les Yvelines (78). Le faible nombre d'ORCOD-IN peut s'expliquer par leur complexité et les conditions de mise en œuvre. Ce dispositif étant assez récent, il faudrait davantage de recul pour évaluer son efficacité, mais certains auteurs supposent déjà que la pluralité d'acteurs et les financements que certains peuvent mobiliser peuvent permettre de sauver l'immeuble en situation de dégradation avancée[162].

Mais de nombreuses familles vivaient jusqu'alors dans un état de santé et de sécurité déplorables. Dès lors, qu'adviendrait-il en cas de démolitions de leurs bâtiments ? L'une des difficultés principales consistait en effet à adopter une politique de relogement acceptable permettant d'assurer un logement sécurisé à ces habitants[163]. La loi ELAN a apporté une réponse dans son article 202, en souhaitant faciliter le traitement des familles

[159] ANAH, Dossier de presse, « Initiative Copropriétés, 1 an après », Janvier 2020, spéc. p. 17.
[160] DERREZ P, « Vers un nouveau paradigme pour la copropriété de Grigny 2 », CCED n° 16, Avril 2019, p. VI ; D. n° 2016-1439 du 26 octobre 2016.
[161] ANAH, Dossier de presse, « Initiative Copropriétés, 1 an après », Janvier 2020, spéc. p.17.
[162] LAGRAULET P.-E., « La plasticité du droit de la copropriété », AJDI 2020, p. 406.
[163] « Améliorer les outils de traitement des copropriétés dégradées », CCED n° 12, Avril 2018, p. III.

concernées par une ORCOD. Un objectif de 25 % d'attribution de logements en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville devra désormais être respecté. De plus, le maire et le président de l'EPCI pourront user de leur pouvoir de désignation, c'est-à-dire qu'il leur sera possible d'attribuer un logement aux familles auprès d'organismes bailleurs, et même si ceux-ci refusent, en utilisant leurs droits à réservations sur leur territoire. Ce processus, qui existait déjà pour l'ORCOD-IN, est désormais étendu à l'ORCOD. Cela doit permettre une meilleure acceptation du dispositif par les populations, car les impacts sociaux d'une telle opération ne peuvent être négligés. De surcroît, l'une des conditions pour la mise en place d'une ORCOD-IN est supprimée[164]. Il s'agit de la nécessité de la présence d'au moins une copropriété en plan de sauvegarde au sein du périmètre. L'objectif est bien sûr de faciliter le recours à ce dispositif et, par là même, le traitement des copropriétés dégradées. En outre, les délais inhérents aux procédures administratives peuvent être problématiques puisque les difficultés de gestion et de sécurité ne cessent de s'accroître dans le même temps[165]. Le transfert de propriété s'opère par une ordonnance d'expropriation, qui intervient rarement avant un an après l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique. Pour y remédier, une mesure destinée à accélérer le relogement des familles a été ajoutée par la loi ELAN[166] à l'article L. 522-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Dans le cadre d'une ORCOD-IN, s'il est démontré l'existence de risques sérieux pour la sécurité des habitants et si un plan de relogement des occupants est en vigueur, un décret pourra autoriser la prise de possession anticipée des lieux par le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique, sur avis conforme du Conseil d'État. Si cette nouvelle mesure pouvait s'avérer bénéfique puisqu'elle permettrait d'augmenter la rapidité de la procédure, il n'en reste pas moins qu'elle est très attentatoire au droit de propriété. Le Conseil d'État[167] a cependant estimé que cette procédure d'urgence ne constituait pas une *« atteinte excessive au droit de propriété »* car elle n'a vocation à s'appliquer que dans des *« situations exceptionnelles »*.

L'objectif de lutte contre l'habitat indigne, affiché par les politiques publiques en matière d'habitat, semble ainsi pouvoir se manifester par des actions concrètes, tant au moyen d'outils de prévention, que de redressement, ou encore de requalification des copropriétés en difficulté, même si ces dispositifs sont parfois méconnus et si l'intervention des pouvoirs publics a pour conséquence, dans certains cas, de restreindre la liberté des copropriétaires. Mais si les grandes copropriétés sont l'objet de telles mesures

[164] L. n° 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 202 I.
[165] « Améliorer les outils de traitement des copropriétés dégradées », CCED n° 12, Avril 2018, p. III.
[166] L. n° 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 202 II.
[167] CE, avis , 29 mars 2018, n° 394435, § 109.

des politiques publiques, en est-il de même pour les copropriétés plus petites ? De toute évidence, des opérations d'envergure comme les ORCOD ne peuvent concerner ce type de copropriété que si elles s'inscrivent dans une démarche plus globale de territoire, ce qui nécessite qu'elles soient situées dans un secteur dégradé. Quant aux OPAH et plans de sauvegarde, il est peu probable qu'une collectivité s'intéresse au sort de petites copropriétés. Reste alors les procédures judiciaires, dont la mise en œuvre ne dépend pas de la taille de la copropriété mais de conditions financières. Elles peuvent toutefois recueillir des subventions des pouvoirs publics, selon certaines conditions, car les aides de l'ANAH sont destinées à tout type de copropriété.

Ainsi, s'il existe toute une palette d'outils à destination des copropriétés en difficulté, que ce soient des actions judiciaires ou des mécanismes administratifs, il n'en demeure pas moins que chaque dispositif a ses propres limites, et que la meilleure solution est d'anticiper, dès la mise en copropriété, pour éviter que la copropriété ne soit soumise au phénomène de dégradation. L'intervention du géomètre-expert en copropriété peut alors se révéler très utile, tant pour la prévention que pour la réalisation d'opérations complexes, aussi bien pour les grandes copropriétés que pour les plus petites.

II L'importance du rôle du géomètre-expert pour prévenir les difficultés en copropriété

Un chercheur en sociologie a établi que les copropriétés se retrouvent en difficulté parce qu'elles ont subi simultanément trois cycles de dégradation[168] - du bâtiment, de la valeur immobilière et de la gestion - dont le blocage de la décision de travaux en est le dénominateur commun. Ainsi, une gestion efficace est indispensable pour prévenir les difficultés. Mais elle doit s'appuyer sur une structuration de la copropriété fiable et pérenne. Ainsi, les actions du géomètre-expert, qu'il soit rédacteur ou gestionnaire, doivent permettre de prévenir la naissance des difficultés. Pour autant, il semble que la santé financière et physique de la copropriété soit surtout entre les mains des copropriétaires, qui sont les seuls maîtres de l'avenir de leur copropriété. Les compétences d'un professionnel peuvent toutefois leur être utiles, eu égard à la complexité du droit en la matière. D'une part, l'intervention indispensable d'un géomètre-expert en copropriété, en raison de ses

[168] SIMON É, *L'action publique locale sur les copropriétés dégradées : des politiques publiques différenciées et inégales à Lyon, Marseille et Grenoble*, Thèse en science politique sous la direction de Alain FAURE, École Doctorale Sciences de l'Homme, du Politique et du Territoire, Univ. Grenoble, 2017, spéc. p. 73.

connaissances juridiques et techniques, complémentaires et indissociables, permet d'éviter la naissance des difficultés (II.1). D'autre part, certains géomètre-experts peuvent exercer l'activité connexe de syndic de copropriété qui, en tant que gestionnaire directement confronté à la réalité de la vie en copropriété, peut agir en prévention des difficultés (II.2).

II.1 Le géomètre-expert, garant de la structuration de la copropriété tout au long de son existence

Si l'on ne perçoit pas de prime abord la portée du rôle du géomètre-expert en copropriété en dehors de la réalisation des plans, son intervention est cependant bien plus large et apparaît d'une importance capitale pour éviter que la copropriété ne se retrouve en difficulté. Une bonne organisation en amont est en effet censée permettre d'éviter les difficultés ensuite. La rigueur et l'anticipation doivent permettre de sécuriser la rédaction des documents de la copropriété (II.1.1), incluant le calcul des charges de copropriété qui s'avère être fondamental (II.1.2), et la scission lorsqu'il apparaît nécessaire de sortir du statut de la copropriété (II.1.3).

II.1.1 La rédaction des documents régissant la copropriété : une étape indispensable à la bonne organisation de la copropriété

La qualité de la rédaction des documents est essentielle pour garantir la pérennité de la copropriété. Un montage trop complexe entraverait la gestion, tandis qu'un montage trop simple ne permettrait pas de répartir équitablement les droits de vote et les charges entre copropriétaires. Il faut donc anticiper par la recherche d'un bon équilibre, en se mettant à la place du syndic et des habitants de l'immeuble. De cette manière, on évite l'apparition de certaines difficultés liées à la gestion qui pourraient ensuite porter atteinte à la santé financière et au bon état d'entretien de la copropriété.

Rappelons que l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 impose le règlement de copropriété comme le document contractuel[169] indiquant la destination et les conditions de jouissance des parties privatives et des parties communes, et fixant les règles d'administration des parties communes. Il a donc pour objet de définir les droits et obligations réciproques des copropriétaires[170]. Le rédacteur peut tenter d'anticiper les

[169] Sur le caractère contractuel du règlement de copropriété (consacré par la jurisprudence) : CAPOULADE P., TOMASIN D., *op. cit.*, spéc. p. 302.
[170] VIGNERON G., LAFOND J., « Copropriété.- Règlements de copropriété et états descriptifs de division.- Rappel des principes », *in JCl. Géomètre-expert - Foncier*, Fasc. 29, 5 juill. 2018.

problèmes mais son action ne pourra porter que sur les éléments supplétifs et non impératifs[171].

En effet, certaines dispositions supplétives confèrent à la loi de 1965 une certaine souplesse, laissant au praticien la possibilité d'anticiper les difficultés[172]. La liberté du rédacteur se traduit notamment par la latitude laissée dans la définition des parties privatives et des parties communes, mais dont les enjeux sont importants pour la gestion postérieure de l'immeuble. Le manque de précision, en particulier lors de la distinction entre les parties privatives et les parties communes, peut donner naissance à des litiges entre copropriétaires. Des praticiens font le constat que nombre de copropriétaires regrettent que les règlements ne soient pas assez clairs, soit parce qu'ils n'ont pas été mis à jour suite aux nouvelles dispositions législatives, soit parce qu'ils contiennent des clauses dont le sens leur est peu compréhensible[173]. Par conséquent, selon G. Roulleau, géomètre-expert, *« tout ce qui permet de faciliter la compréhension* [du contenu du règlement] *favorise l'intégration du copropriétaire dans la copropriété »*[174]. En cas de difficulté à la lecture du règlement de copropriété, son interprétation se fera par les juges du fond, qui s'appuieront sur les particularités de l'immeuble[175]. Ainsi une cour d'appel a-t-elle jugé que des courettes, pourtant non citées dans les parties privatives énumérées par le règlement de copropriété, correspondaient cependant à la définition que fait le règlement des espaces à jouissance exclusive, et ces espaces constituant des parties privatives, elles ont dès lors été classées dans les parties privatives par les juges dans cette décision[176]. La liste des espaces à jouissance exclusive, contenue dans le règlement, a donc été considérée comme non limitative. Il s'agissait alors d'une impropriété de rédaction, la volonté manifeste du règlement de copropriété ayant été de classer ces courettes en espaces privatifs, bien que ce n'était pas explicitement précisé. Une dégradation des relations entre copropriétaires, pourtant essentielles à la préservation de la santé de la copropriété, pourrait en résulter. La rédaction du règlement de copropriété doit donc anticiper les éventuels conflits entre membres du syndicat des copropriétaires. Mais s'il est essentiel, il n'est pas le seul document à prévoir l'organisation de la copropriété. D'autres servent notamment à connaître l'assiette des droits des copropriétaires au sein de la copropriété.

---

[171] La liste des articles impératifs du règlement est prévue à l'art. 43 de la L. n° 65-557 du 10 juill. 1965, une clause illicite étant réputée non écrite.
[172] LAGRAULET P.-E., « La plasticité du droit de la copropriété », AJDI 2020, p. 400.
[173] ROULLEAU G., « La loi de 1965 ne fait pas de distinction selon la taille des copropriétés », Inf. rap. copr. n° 647, Avril 2019, p. 8.
[174] *Ibid*.
[175] CAPOULADE P., TOMASIN D. (dir.), *La Copropriété*, Coll. Dalloz Action, 9e éd., Dalloz, 2018, spéc. p.303.
[176] CA Paris, 23e ch. B, 29 juin 2000, Juris-Data n° 123236 ; Loyers et copr. n° 2, Février 2001, comm. 47, obs. G. VIGNERON.

On le sait, le droit de propriété porte sur un lot de copropriété, constitué d'une partie privative et d'une quote-part de parties communes[177]. C'est l'état descriptif de division, servant à la publicité foncière[178], qui comporte la description de l'immeuble en copropriété et la désignation des lots qui le composent[179]. Toutefois, ce document n'ayant pas de valeur contractuelle[180], il ne peut prévaloir sur le contenu du règlement de copropriété. Il peut cependant le compléter[181]. En effet, si certaines indications de l'état descriptif de division permettent de préciser et d'interpréter les stipulations du règlement, la Cour de cassation peut en tenir compte[182]. En procédant à la description de l'immeuble, en précisant la localisation des lots et en indiquant le numérotage des lots, ce document, établi généralement par le géomètre-expert, apporte des précisions utiles et essentielles à la détermination des droits des copropriétaires. De plus, il est recommandé qu'il soit complété de documents graphiques permettant de représenter les différents lots et les espaces communs de la copropriété[183]. Même s'il est admis par les praticiens que l'établissement des plans annexés à un état descriptif de division relèvent des compétences du géomètre-expert[184], il ne s'agit pas d'un monopole pour autant[185]. Bien que la loi ne prévoie pas que les documents graphiques en copropriété soient obligatoires, il semble néanmoins que l'établissement de plans permette de mieux comprendre l'organisation de la copropriété, facilitant la distinction entre parties privatives et parties communes. De cette façon, les conflits liés à une mauvaise interprétation du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division pourraient éventuellement trouver leur solution dans les documents graphiques annexés. Ainsi, pour éviter les conflits par la suite, le géomètre-expert doit bien faire la distinction entre les parties privatives et les parties communes dans le règlement de copropriété, en associant leur description aux plans de copropriété. Le support graphique, distinguant par des couleurs différentes les parties communes générales, les parties communes spéciales différentes et les parties privatives, facilite la compréhension du règlement. En outre, les plans permettent également de déduire les

[177] L. n° 65-557 du 10 juill. 1965, art. 1er.
[178] D. n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, art. 7.
[179] ATIAS C, ROUX J.-M., *op. cit.*, spéc. p. 146.
[180] Cass. 3e civ., 8 juill. 1992, n° 90-11.578, Bull. civ. III, n° 241.
[181] ATIAS C, ROUX J.-M., *op. cit.*, spéc. p. 147.
[182] Cass. 3e civ., 6 juill. 2017, n° 16-16.849, Juris-Data n° 2017-013489 ; VIGNERON G., LAFOND J., « Copropriété.- Règlements de copropriété et états descriptifs de division.- Rappel des principes », *in JCl. Géomètre expert - Foncier*, Fasc. 29, 5 juillet 2018.
[183] CAPOULADE P., TOMASIN D., *op. cit.*, spéc. p. 78.
[184] Il s'agit du principe de la Rochelle, proposé par Daniel Labetoulle, Commissaire du gouvernement, lors du 41ème congrès des géomètres-experts en 2012.
[185] Autorité de la concurrence., avis n° 18-A-02 du 28 février 2018 relatif à la profession de géomètre-expert ; Loyers et copr. n° 4, Avril 2018, comm. 102, note LEBATTEUX A.

superficies réelles des parties privatives. Elles servent obligatoirement de base de calcul aux charges associées aux lots de copropriété.

Mais puisque la rédaction des documents de la copropriété apparaît essentielle, une organisation inadaptée ou absente, source de complications, peut au contraire favoriser l'apparition de copropriétés en difficulté. En effet, si le règlement de copropriété est obligatoire[186], il ne constitue cependant pas une condition d'existence du statut de la copropriété[187]. Certains bâtiments sont appelés parfois en pratique « copropriétés de fait », ou « copropriétés qui s'ignorent », et ne comportent donc aucune organisation. Les règles de fonctionnement des assemblées générales et la répartition des voix entre copropriétaires sont inconnues[188]. Dès lors, il est impossible de faire établir un règlement de copropriété par le juge car ce pouvoir appartient à l'assemblée générale des copropriétaires[189]. En présence d'une copropriété inorganisée, le notaire peut tout de même procéder à la vente de lots de copropriétés, même si certaines difficultés inévitables résulteront de l'absence de règlement[190]. Le tribunal peut alors intervenir pour imposer un règlement[191]. Mais il est difficile de mettre fin à l'inorganisation de la copropriété car, même si les inconvénients de cette situation sont nombreux, certains copropriétaires y voient des possibilités d'économies financières. Pourtant, les difficultés dues à l'absence de gestion et au manque d'entretien de l'immeuble semblent inévitablement conduire vers la situation d'une copropriété en difficulté, à terme. En outre, on sait que le géomètre-expert, lors de la mise en copropriété d'un immeuble de plus de dix ans, doit réaliser un diagnostic technique global (DTG)[192], ce qui permet de connaître l'état de dégradation de l'immeuble et de prévoir les travaux à réaliser avant que les difficultés ne deviennent trop importantes.

L'établissement des documents de la copropriété, réalisé par le géomètre-expert en collaboration avec le notaire, constitue donc une étape indispensable pour adapter l'organisation de la copropriété afin de prévenir l'apparition des difficultés. Plus particulièrement, le règlement contient généralement l'état de répartition des charges. Ce document est fondamental pour la mise en œuvre de la gestion financière de la copropriété[193] dans la mesure où il détermine la participation des copropriétaires aux

[186] L. n° 65-557 du 10 juill. 1965, art. 8.
[187] VIGNERON G., LAFOND J., « Statut de la copropriété.- Champ d'application du statut », *in JCl. Copropriété*, Fasc. 61, 22 févr. 2019, m-à-j 16 mai 2019.
[188] POULICHOT T., « La copropriété désorganisée », Inf. rap. copr. n° 654, Décembre 2019, p. 37.
[189] L. n° 65-557 du 10 juill. 1965, art. 26 b.
[190] LAFOND J., « Copropriété.- Vente d'un lot.- Vérifications préalables », *in JCl. Copropriété*, Fasc. 107-35, 1er juill. 2014, m-à-j 28 févr. 2020.
[191] CAPOULADE P., TOMASIN D., *op. cit.*, spéc. p. 301.
[192] CCH, art. L. 731-4.
[193] ATIAS C, ROUX J.-M., *op. cit.*, spéc. p. 112.

dépenses de la copropriété. Le sujet des charges de copropriété est assez sensible et peut engendrer des difficultés en cas de copropriétaires en désaccord avec leur répartition.

II.1.2 Le calcul des charges de copropriété : une étape fondamentale pour prévenir les difficultés

« La contribution de chacun des copropriétaires aux charges constitue le soutien de l'obligation du syndicat », comme l'a indiqué la Cour de cassation dans un arrêt du 30 octobre 1984[194]. Cette formule démontre le caractère fondamental des charges de copropriété. En effet, la répartition des charges entre copropriétaires doit être effectuée avec rigueur pour prévenir d'éventuels conflits - en raison d'un manque d'équité ou d'une spécialisation des charges trop importante par exemple - qui seraient susceptibles d'engendrer des impayés et de mener à une situation de copropriété en difficulté.

Rappelons que la répartition des charges a un caractère conventionnel[195] puisque c'est le règlement de copropriété qui fixe la *« quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges »*[196]. De plus, un soin particulier doit être apporté à la détermination de ces quotes-parts dans la mesure où la répartition ne peut, en principe, être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires[197]. L'état de répartition des charges, contenu dans le règlement, définit tout d'abord les catégories de charges en distinguant les charges relevant de la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes, de celles entraînées par les services collectifs et équipements communs, puis fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune de ces catégories, conformément aux règles posées par la loi de 1965 même[198]. Les charges, *« dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part »*[199], sont donc réparties en deux catégories selon un équilibre qui préserve l' équité entre les copropriétaires sans toutefois prévoir une grande spécialisation pouvant être source de complications pour le gestionnaire.

D'une part, les charges relatives aux services collectifs et équipements communs sont réparties selon le critère d'utilité[200] que présente l'équipement ou le service collectif en question à l'égard du lot. Il s'agit notamment des dépenses liées à l'entretien et au fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage collectif, des antennes collectives[201]. Le terme *« utilité »* présent dans la loi de 1965 renvoie à une notion d'utilité objective, et non

[194] Cass. 3e civ, 30 octobre 1984, n° 83-10.202, publié au bulletin.
[195] ATIAS C, ROUX J.-M., *op. cit.*, spéc. p. 151.
[196] L. n° 65-557 du 10 juill. 1965, art. 10, al. 3.
[197] L. n° 65-557 du 10 juill. 1965, art. 11.
[198] CAPOULADE P., TOMASIN D., *op. cit.*, spéc. p. 255 ; L. n° 65-557 du 10 juill. 1965, art. 10.
[199] D. n° 67-223 du 17 mars 1967, art. 45-1.
[200] L. n° 65-557 du 10 juill. 1965, art. 10, al. 1er.
[201] CAPOULADE P., TOMASIN D., *op. cit.*, spéc. p. 239.

effective[202]. En effet, il n'est pas important que le copropriétaire n'utilise pas l'équipement commun ou le service collectif en question, dès lors qu'il pourrait objectivement en bénéficier[203]. En revanche, le propriétaire d'un lot situé au rez-de-chaussée ne doit pas participer aux charges relatives à l'ascenseur[204] puisqu'il n'est pas censé utiliser cet équipement pour accéder à son lot[205]. Rien ne l'empêche cependant de l'utiliser effectivement. Le critère d'utilité est une notion importante qui doit être appréhendée avec rigueur. Par exemple, le calcul des charges d'ascenseur s'appuie, dans la pratique, sur le nombre de pièces principales du lot et un coefficient d'étage[206]. Une clause du règlement de copropriété stipulant que la répartition des charges d'ascenseur se fait à proportion égale entre les copropriétaires n'a pu être validée par la Cour de cassation, car elle va à l'encontre du critère d'utilité[207]. Comme l'ascenseur est un équipement commun, les charges y afférentes sont réparties, en pratique, selon une pondération par étage, pour tenir compte de la diminution de la fatigue des copropriétaires lorsqu'ils accèdent à leur logement et du gain de temps que leur apporte l'utilisation de l'ascenseur[208]. Le terme *« utilité »* employé par le législateur à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 dans sa version originelle, pouvait porter à confusion. L'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 a donc clarifié l'article 10, en précisant qu'il s'agit de *« l'utilité objective »*[209], consacrant ainsi la jurisprudence. Elle a également ajouté que cette notion ne s'applique pas aux charges entraînées par des services collectifs ou éléments d'équipement commun faisant l'objet de comptages individuels[210]. En effet, la consommation réelle doit être prise en compte dans ce cas. Cependant, il n'est pas assuré que les copropriétaires comprennent réellement le sens de l'adjectif *« objective »*, dans la mesure où ils ne conçoivent généralement que l'utilité effective de l'équipement ou du service collectif. Il n'est donc pas certain que le contentieux diminue sur le sujet.

D'autre part, les charges relatives à la conservation, l'entretien, l'administration des parties communes, dites « charges générales » même si ces termes ne sont pas tout à fait appropriés[211], concernent notamment l'entretien du gros œuvre, de la façade, les dépenses

[202] Selon tant la jurisprudence que la doctrine, l'utilité doit être interprétée de manière objective.
[203] LAFOND J., ROUX J.-M., *Code de la copropriété*, LexisNexis, Éd. 2019, spéc. p. 124..
[204] Dans le cas où il n'existe pas de sous-sol, desservi par l'ascenseur, auquel il pourrait accéder.
[205] ATIAS C, ROUX J.-M., *op. cit.*, spéc. p. 246.
[206] RODRIGUES D., « Charges spéciales et critère d'utilité », Inf. rap. copr. n° 634, Décembre 2017, p. 31.
[207] Cass. 3e civ., 9 mai 2019, n° 18-17.334, publié au bulletin ; AJDI 2020. 119, obs. BUCHER C.-É. ; Inf. rap. copr. n° 653, Novembre 2019, p. 39, obs. BAYARD-JAMMES F.
[208] ATIAS C, ROUX J.-M., *op. cit*, spéc. p. 246 ; Paris, 23e ch. B, 10 février 2000, Loyers et copr. 2000, n° 184, obs. Vigneron.
[209] L. n° 65-557 du 10 juill. 1965, art. 10, al. 1er, mod. par Ord. n° 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 9, 1°.
[210] BACOT-REAUME V., et al., *Ordonnance copropriété*, Éditions législatives, 2020, spéc. p.57.
[211] En ce sens : LAFOND J., ROUX J.-M., *op. cit.*, spéc. p. 124.

servant au nettoyage ou à l'entretien des parties communes, les honoraires du syndic, les frais de convocation de l'assemblée générale[212]. D'une manière générale, les charges ne relevant ni d'éléments d'équipement commun ni de services collectifs sont comprises dans cette catégorie[213]. Selon l'article 10 de la loi, elles sont réparties en fonction de la valeur relative des parties privatives du lot de copropriété[214]. Définie à l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965, la valeur relative des parties privatives se déduit impérativement[215] de trois critères : la consistance, la superficie et la situation des lots. Selon la jurisprudence, la consistance du lot dépend de sa nature - s'il s'agit d'un appartement, d'une cave ou d'un parking par exemple - et de sa qualité intrinsèque - au regard notamment de la hauteur sous plafond et des éléments de confort[216]. La superficie doit être, selon les directives de l'Ordre des géomètres-experts, la superficie de plancher entre cloisons[217]. La situation dépend, en pratique, de l'emplacement du lot, de l'éclairement et de l'orientation. Les valeurs relatives suivent donc les tantièmes de copropriété si ceux-ci ont bien été déterminés sur ces mêmes critères. En outre, contrairement à la première catégorie de charges, il ne faut pas tenir compte de l'utilité des parties communes pour un lot en particulier[218].

Une spécialisation des charges peut également être envisagée, mais il ne faut pas créer trop de catégories différentes pour ne pas complexifier la gestion par la suite. Il s'agit de faire supporter par seulement certains copropriétaires les frais d'entretien d'une partie de l'immeuble ou les dépenses liées à l'entretien et au fonctionnement d'un élément d'équipement[219]. Ce sont les « charges communes spéciales ». La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi ELAN, prévoit qu'à partir du 23 novembre 2021, pour que des parties communes spéciales existent, elles doivent être mentionnées dans le règlement de copropriété[220]. Il en est de même pour les parties communes à jouissance privative. Or, si le règlement n'est pas mis en conformité en ce sens, certains auteurs pensent qu'un copropriétaire pourrait saisir le juge pour qu'il reconnaisse l'inexistence d'une partie commune spéciale[221], ce qui pourrait générer des conflits mettant en difficulté certaines copropriétés. De plus, l'ordonnance du 30 octobre 2019 a permis d'inscrire dans la loi que

[212] CAPOULADE P., TOMASIN D., *op. cit.*, spéc. pp. 240-241.
[213] ATIAS C., LE RUDULIER N., « Copropriété des immeubles bâtis : droits et obligations », Répertoire de droit civil Dalloz., Janvier 2018, n° 213.
[214] L. n° 65-557 du 10 juill. 1965, art. 10, al. 2.
[215] VIGNERON G., ROUX J.-M., « Charges communes.- Règles de répartition », *in JCl. Copropriété*, Fasc. 71, 12 juin 2015, m-à-j 14 nov. 2019.
[216] LAFOND J., ROUX J.-M., *op. cit.*, spéc. p. 46.
[217] Ordre des Géomètres-Experts, « La Copropriété », 2012, spéc. p. 27.
[218] L. n° 65-557 du 10 juill. 1965, art. 5.
[219] ATIAS C, ROUX J.-M., *op. cit.*, spéc. p. 252.
[220] L. n° 65-557 du 10 juill. 1965, art. 6-4, créé par L. n° 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 209, I.
[221] BACOT-REAUME V., et al., *op. cit.*, spéc. p. 49.

si le règlement de copropriété prévoit la création de parties communes spéciales, alors des charges spéciales y seront nécessairement associées[222]. En revanche, la création de charges spéciales n'était pas subordonnée à l'existence de parties communes spéciales dans certains cas[223]. Certains règlements de copropriété, notamment ceux rédigés sur le fondement de la loi du 28 juin 1938, toujours en vigueur, mentionnent l'existence de charges spéciales sans parties communes spéciales associées, comme l'illustre un exemple d'un ancien règlement présenté en annexe[224]. Aucune mention n'étant faite quant à la possibilité de l'existence de charges spéciales sans parties communes spéciales associées, on pourrait craindre que de telles dispositions de règlements de copropriété ne soient plus valables en l'absence de mise en conformité, alors qu'elles permettaient de spécialiser certaines dépenses d'entretien de l'immeuble. Même si, par les dispositions précitées, l'objectif du législateur est de clarifier la loi du 10 juillet 1965, il n'en reste pas moins que si les règlements de copropriété ne sont pas mis en conformité dans les délais, à la majorité simple, certains copropriétaires pourraient être lésés en raison de la perte de la jouissance exclusive d'une partie commune ou de la participation obligatoire à certaines dépenses d'entretien auxquelles ils ne devraient pas participer.

En revanche, les règlements de copropriétés postérieurs à l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 30 octobre 2019, en tenant compte de ces nouvelles dispositions, doivent stipuler clairement l'existence de parties communes spéciales ainsi que les charges spéciales associées. En améliorant la compréhension du règlement de copropriété, la gestion de la copropriété et l'acceptation par les copropriétaires du paiement des charges pourraient en être facilitée. Il ne semble pas certain toutefois que cela réduise le contentieux en copropriété.

Le géomètre-expert réalisant la mise en copropriété, dont les opérations techniques servent de base au calcul des charges de copropriété, se voit ainsi confier une mission des plus importantes, d'autant plus que la répartition des charges est fixée, en principe, pour toute la durée de vie de la copropriété. Afin d'harmoniser la répartition des charges pour toutes les copropriétés françaises, l'Ordre des géomètres-experts recommande d'utiliser certains coefficients. De plus, pour rendre la méthode de calcul transparente, elle doit être indiquée dans le règlement de copropriété depuis le 31 décembre 2002[225]. Le géomètre-expert peut se servir de ces coefficients pour le cas ou un nouveau calcul des charges serait

[222] L. n° 65-557 du 10 juill. 1965, art. 6-2, al. 1er et 2e, mod. par Ord. n° 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 5.
[223] LAFOND J., ROUX J.-M., *op. cit.*, spéc. p. 561.
[224] Voir ci-après, Annexe 3.
[225] L. n° 2000-1208 du 13 déc. 2000 dite SRU, complétant l'art. 10 de la L. n° 65-557 du 10 juill. 1965.

nécessaire dans le cadre d'un modificatif de copropriété. Lorsque certains copropriétaires souhaitent modifier l'affectation de leur lot - changement d'affectation d'un grenier ou d'un garage -, créer un lot sur des parties communes ou réunir plusieurs lots se jouxtant par exemple, un projet de modificatif du règlement de copropriété devra être approuvé en assemblée générale. Ce modificatif comprend un nouvel état descriptif de division, et la nouvelle répartition des charges si besoin. Pour ce calcul, le géomètre-expert utilise un lot de référence pour déterminer, en fonction de la valeur relative de ce lot et des tantièmes affectés au lot, la clé de répartition des tantièmes de copropriété utilisée lors de la mise en copropriété, puis la clé de répartition des charges. L'expérience du géomètre-expert en la matière permet de garantir l'équité entre les copropriétaires et de prévenir tout risque de difficulté engendrée par une mauvaise répartition.

Ainsi, un certain nombre de difficultés de gestion et financières peuvent résulter d'une répartition des charges inappropriée. Si le géomètre-expert doit anticiper les difficultés à venir tant lors de la mise en copropriété qu'à l'occasion d'un modificatif de copropriété, il peut également prévenir la survenance de difficultés trop importantes menant à une situation de copropriété en difficulté en effectuant une scission amiable.

II.1.3 La scission : une solution à mettre en œuvre avant l'apparition de difficultés trop conséquentes

Pour certaines copropriétés constituées de plusieurs bâtiments, il est difficile de réunir les assemblées générales et d'obtenir les majorités requises pour adopter certaines décisions, en raison du nombre trop important de copropriétaires et des intérêts parfois divergents. Au sein d'une telle copropriété, il arrive que les difficultés ne touchent qu'un seul de ces bâtiments. Les copropriétaires des autres bâtiments pourraient alors être affectés par la suite, en en payant les frais. Les conflits entre copropriétaires pourraient donc être le point de départ de difficultés bien plus importantes, notamment financières. La scission de copropriété, mécanisme pouvant permettre à certains bâtiments de sortir de la copropriété[226] suite notamment à l'intervention d'un géomètre-expert, semble être une option intéressante pour résoudre les difficultés de gestion de certaines copropriétés et éviter qu'elles ne basculent vers le statut de copropriété en difficulté.

Si elle résulte d'une décision des copropriétaires en application de l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965, la scission est volontaire ; si en revanche elle est mise en œuvre dans le cadre de la mission d'administration provisoire dédiée au redressement des copropriétés en difficulté, il s'agit de la scission judiciaire prévue par le 2° du I de l'article 29-8 de la loi

[226] ATIAS C, ROUX J.-M., *op. cit.*, spéc. p. 721.

de 1965[227]. Alors que la scission judiciaire est imposée, par définition, par le juge qui vérifie que la gestion et le fonctionnement normal de la copropriété ne peuvent être rétablis autrement[228], la scission volontaire peut être utilisée pour prévenir l'apparition de copropriétés en difficulté. Elle peut cependant être compliquée à mettre en œuvre.

En effet, l'article 28 de la loi de 1965 prévoit que deux conditions doivent être remplies : l'immeuble doit comporter plusieurs bâtiments, et la division au sol doit être possible. La notion de pluralité de bâtiments est caractérisée par la présence de plusieurs bâtiments dont le gros-œuvre est autonome[229]. Ils doivent être matériellement et techniquement séparables[230]. Pour le demandeur, il faut justifier la possibilité de réaliser la division du sol en propriété, et en prévoir les conditions et conséquences juridiques, matérielles et financières, sans quoi le juge pourrait déclarer le retrait de la copropriété non fondé[231]. Si la division au sol est possible, la subsistance de parties communes après la division n'est pas un obstacle à la scission[232]. C'est le cas par exemple d'une chaudière collective ou de voies communes. Plusieurs possibilités sont alors offertes. Dans le cas où la scission donne naissance à plusieurs copropriétés séparées, une union de syndicats, une association syndicale libre ou une association foncière urbaine peuvent permettre de gérer les éléments d'équipement commun[233]. Reste alors la question de l'efficacité de ces organisations différentes, car même si les immeubles ne sont plus régis par le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le montage prévu pour la gestion des équipements communs restant doit être adapté pour éviter d'autres difficultés. La scission, qui permet pourtant d'éviter les difficultés trop importantes, est donc une procédure complexe à mettre en œuvre, d'un point de vue non seulement technique, mais aussi juridique.

Bien que, nous le verrons, la scission de copropriété ait été facilitée par les nouvelles dispositions législatives, la procédure est complexe car elle est soumise aux décisions de plusieurs majorités. Si le projet de scission concerne la sortie de la copropriété d'un bâtiment de plusieurs copropriétaires, ils se réunissent en une assemblée spéciale qui doit voter la demande de scission à la majorité des voix de tous les copropriétaires composant cette assemblée[234]. Puis, une assemblée générale de tous les copropriétaires doit approuver la scission à la majorité de tous les copropriétaires constituant le syndicat initial.

[227] CAPOULADE P., TOMASIN D, *op. cit.*, spéc. p. 392.
[228] L. n° 65-557 du 10 juill. 1965, art. 29-8.
[229] LAFOND J., ROUX J.-M., *op. cit.*, spéc. p. 417.
[230] LAFOND J., « Scission de copropriété », *in JCl. Copropriété*, Fasc. 83-10, 28 juillet 2018.
[231] CAPOULADE P., TOMASIN D., *op. cit.*, spéc. p. 426.
[232] LAFOND J., *loc. cit.*
[233] ATIAS C, ROUX J.-M., *op. cit.*, spéc. p. 725.
[234] L. n° 65-557 du 10 juill. 1965, art. 28 I b.

Enfin, l'assemblée générale de chaque nouveau syndicat de copropriétaires doit approuver l'adaptation du règlement de copropriété, à la majorité de l'article 24[235]. De manière indirecte, l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 a facilité les opérations de scission de copropriété. En effet, elle a modifié l'article 25-1 de la loi de 1965 en généralisant le mécanisme dit « de la passerelle » [236] à toutes les décisions soumises à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou *« d'une autre disposition »*[237]. Il est désormais plus aisé d'obtenir la majorité requise pour autoriser un projet de scission. Par conséquent, les copropriétés rencontrant certaines difficultés de gestion peuvent y recourir plus facilement pour résoudre les problèmes.

Toutefois, il est parfois difficile d'obtenir l'assentiment des copropriétaires sur le projet de scission. C'est notamment le cas pour certaines copropriétés constituées de plusieurs bâtiments sans que le règlement de copropriété n'ait prévu de charges de bâtiments. Tous les copropriétaires sont tenus de participer aux charges de réfection des bâtiments, quels qu'ils soient, selon les charges communes générales. Les intérêts des copropriétaires sont divergents dans ce cas. À titre d'exemple, rencontré au sein du cabinet, une copropriété constituée d'un pavillon d'habitation et d'un immeuble comprenant huit lots d'appartement avec cave faisait face à certaines difficultés. Le propriétaire du pavillon souhaitait sortir de la copropriété par le biais d'une scission car il devait supporter des charges importantes. En effet, le propriétaire de la maison d'habitation avait presque la moitié des tantièmes de charges et de propriété. De plus, comme il n'existait pas de charges de bâtiment, il devait participer également en grande proportion à l'entretien de l'immeuble. En outre, la valeur vénale d'un bien est plus faible de 15 à 20 % lorsqu'il est en copropriété. Les conditions de présence d'une pluralité de bâtiments et de possibilité d'une division au sol étant établies, il était possible de réaliser une scission. Il est en effet possible de détacher une maison individuelle pour constituer une propriété séparée[238]. Le plan de scission présenté en annexe[239], dressé par un géomètre-expert, permet de visualiser la division foncière résultant de l'opération de scission projetée, avec le lot 1 de la division, ancien lot de copropriété qui doit devenir une propriété individuelle, et le lot 2, comprenant les lots d'appartement avec cave, devant rester la propriété du syndicat des copropriétaires.

---

[235] LEBATTEUX A., « 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 copr. n° 2, dossier 9, Février 2020.

[236] Cette « majorité de rattrapage » permet de procéder au vote en seconde lecture, à la majorité des copropriétaires présents ou représentés de l'article 24 de la loi de 1965, si la décision n'a pas été approuvée à la majorité de l'article 25 mais qu'au moins le tiers des voix à été recueilli.

[237] L. n° 65-557 du 10 juill. 1965, art. 25-1, mod. par Ord. n° 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 26.

[238] LAFOND J., ROUX J.-M., *op. cit.*, spéc. p. 425.

[239] Voir ci-après, annexe 4.

Mais les autres copropriétaires avaient peu d'intérêt à ce que le projet soit approuvé car cela signifierait pour eux une importante augmentation des charges. Or, la scission volontaire doit être autorisée en assemblée générale. Bien que le lot correspondant à la maison d'habitation eût presque la moitié des tantièmes (472/1000), ce qui conférait à son propriétaire un important pouvoir en assemblée générale, les autres copropriétaires ont préféré lui laisser ce pouvoir en le maintenant dans la copropriété. Les risques de blocage par la suite sont pourtant très importants. Les conflits entre copropriétaires, en raison d'une mise en copropriété non adaptée, ne feront certainement qu'aggraver les difficultés. Ainsi, le travail de pédagogie auprès des copropriétaires pour encourager la scission est très important[240]. Ce type d'opération pourrait en effet limiter ces difficultés, mais encore faut-il convaincre les copropriétaires d'accepter le projet.

Ainsi, le géomètre-expert rédige le règlement de copropriété en collaboration avec le notaire, établit des plans de la copropriété, détermine les quotes-parts de charges afférentes aux différents lots, réalise le projet de scission. C'est donc un acteur important accompagnant la vie de la copropriété. Ses compétences et son expérience en la matière doivent permettre de garantir une sécurité juridique à la copropriété. Le géomètre-expert peut alors assurer la pérennité de la copropriété et éviter la naissance des difficultés.

Mais pour anticiper et agir dès les premiers signes de difficultés, l'organe exécutif de la copropriété semble également avoir un rôle important à jouer. Le géomètre-expert peut exercer l'activité connexe de syndic de copropriété, dont le travail de gestion peut permettre d'accompagner la copropriété sur différents sujets, pour prévenir les difficultés.

II.2 Le géomètre-expert, syndic administrateur et gestionnaire de la copropriété anticipant les difficultés

Par une gestion et une administration adaptées aux spécificités de chaque copropriété et aux différents copropriétaires, le géomètre-expert syndic doit anticiper la survenance des difficultés. À ces fins, le syndic agit en recouvrement des charges de copropriété (II.2.1), incite les copropriétaires à réaliser des travaux pour assurer le bon état d'entretien de la copropriété (II.2.2), et peut informer les copropriétaires sur les avantages d'une opération de surélévation pour le syndicat (II.2.3). Néanmoins, il doit faire face à certaines contraintes dans l'exercice de ces missions.

[240] BACOT-REAUME V., Expert agréée par la Cour de cassation, Spécialité Gestion d'immeuble - Copropriété, Entretien du 23 juin 2020.

II.2.1 Les difficultés liées au recouvrement des charges de copropriété

Nombreux sont les copropriétaires qui s'affranchissent du paiement de leurs charges de copropriété[241]. C'est ainsi que les impayés de charges concentraient en 2017 les deux-tiers des contentieux en copropriété[242]. Or, dans plus de 90 % des cas, dans le cadre d'une action judiciaire, ce sont les syndicats de copropriétaires qui obtiennent gain de cause[243]. L'intérêt d'une action en justice pour les copropriétaires n'est donc pas certain. Pourtant, les demandes en paiement des charges ont augmenté de 29 % entre 2007 et 2017[244]. Il est toutefois important pour le syndic de réagir face aux impayés, et rapidement pour éviter la mise en difficulté de la copropriété. On sait en effet que le déclenchement des procédures dédiées à la prévention et au redressement des copropriétés en difficulté[245] est soumis au seuil d'impayés de charges de copropriété à hauteur de 25 % des sommes exigibles à la clôture des comptes, qui peut rapidement être atteint si le syndic ne réagit pas face aux impayés.

Les charges étant les dépenses incombant *« définitivement »*[246] aux copropriétaires, elles sont exigibles à compter de l'approbation des comptes par l'assemblée générale[247]. En outre, il existe une multitude de sommes - provisions[248], avances[249], frais des travaux non compris dans le budget prévisionnel, cotisation obligatoire au fonds de travaux -, ce qui complexifie la tâche pour le syndic de procéder à leur recouvrement en cas d'impayés.

Le paiement des charges est une obligation[250] pour les copropriétaires, afin de permettre le bon fonctionnement de la copropriété. Ils ne peuvent s'y soustraire sur le fondement de l'inexécution de travaux votés en assemblée générale par exemple[251]. Il appartient seulement au syndic d'agir en justice au nom du syndicat en demande de paiement de charges impayées[252], sans nécessité d'autorisation de l'assemblée générale[253], ce qui facilite et accélère la procédure. Le conseil syndical, dans sa fonction de contrôle du

[241] LAGRAULET P.-E., « La plasticité du droit de la copropriété », AJDI 2020, p. 404.
[242] « Forte concentration géographique des actions en paiement », CCED n° 16, Avril 2019, p. I.
[243] *Ibid*.
[244] 28 665 demandes en paiement des charges en 2017 ; RODRIGUES D., « Le recouvrement des charges de copropriété », Inf. rap. copr. n° 653, Novembre 2019, p. 49.
[245] Sur ces deux notions : voir respectivement supra I.1.1 et I.1.2.
[246] D. n° 67-223 du 17 mars 1967, art. 45-1.
[247] LAFOND J., ROUX J.-M., *op. cit.*, spéc. p. 713.
[248] Les provisions, calculées à partir du budget prévisionnel, sont les dépenses habituelles de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs ; RODRIGUES D., *art. précit.*
[249] Les provisions et avances permettent d'alimenter la trésorerie du syndicat, l'objectif étant de prévenir les impayés de charges ; CAPOULADE P., TOMASIN D., *op. cit.*, spéc. p. 283.
[250] VIGNERON G., *op. cit.*
[251] Cass. 3e civ., 5 nov. 2015, n° 14-23.496, Juris-Data n° 2015-024791 ; Loyers et copr. 2016, comm. 21.
[252] RODRIGUES D., *art. précit.*
[253] D. n° 67-223 du 17 mars 1967, art. 55.

syndic, a la faculté de lui demander un bilan des actions en recouvrement[254] pour vérifier si elles sont menées à bien. Plusieurs possibilités, présentant chacune des avantages et inconvénients, permettent au syndic d'obliger un copropriétaire défaillant à payer ses charges de copropriété.

Il existe, certes, une procédure qui peut être utile pour procéder au recouvrement des provisions en copropriété. L'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, dit de la déchéance du terme, permet de rendre exigibles non seulement les provisions impayées[255], mais aussi les provisions non encore demandées[256], ce qui constitue une sanction supplémentaire contre le copropriétaire défaillant. Pourtant, bien qu'elle semblât être intéressante pour régler les difficultés des copropriétés, elle n'a été que peu utilisée en pratique comme l'ont constaté certains auteurs[257]. Selon un syndic interrogé, un tribunal a notamment rejeté l'action d'un syndic en ce sens, car il semblerait que les sommes exigibles n'aient pas été assez importantes[258]. De plus, il faut tout d'abord s'assurer que le copropriétaire dispose de l'argent nécessaire, sinon la procédure ne serait d'aucune utilité[259].

Face à un copropriétaire en difficulté financière, il est préférable d'utiliser la procédure au fond en paiement des charges impayées. Le syndicat doit prouver que le copropriétaire est bien débiteur des sommes exigées[260]. Une hypothèque sur le lot en question permet de garantir la créance du syndicat, qui est super-privilégié pendant deux ans, puis privilégié par rapport aux autres créanciers. Suite à des entretiens avec certains praticiens, la condamnation d'un copropriétaire à payer les charges a un effet sur les autres copropriétaires débiteurs du syndicat, qui se décident à payer[261]. Si le copropriétaire ne paie pas, il est possible de procéder à des saisies. Si les sommes dues sont importantes, la saisie immobilière du lot peut être votée en assemblée générale, ce qui permet au syndicat de recouvrer ses créances - mais lorsqu'il n'y a pas d'adjudicataire, c'est au syndicat de le devenir, ce qui peut mettre la copropriété dans une situation plus périlleuse encore. Le délai de prescription de l'action, auparavant fixé à dix ans, est de cinq ans depuis l'entrée

[254] RODRIGUES D., *art. précit.*
[255] Depuis la loi ELAN, la procédure est élargie aux impayés de charges des exercices précédemment approuvés ; BACOT-REAUME V., et al., *op. cit.*, spéc. p. 63.
[256] Il s'agit des provisions comprises dans le budget prévisionnel, les provisions non comprises dans ce budget et les cotisations du fonds de travaux.
[257] RODRIGUES D., *art. précit.*
[258] FLOCH SCOSSA-BAGGI P., Géomètre-Expert Syndic, Deuil-la-Barre (95), Entretien du 1er juillet 2020.
[259] BACOT-REAUME V., Expert agréée par la Cour de cassation, Spécialité Gestion d'immeuble - Copropriété, Entretien du 23 juin 2020.
[260] Cass. 3e civ., 25 février 2016, n° 14-29.245, Juris-Data n° 2016-003250.
[261] FLOCH SCOSSA-BAGGI P., Géomètre-Expert Syndic, Deuil-la-Barre (95), Entretien du 1er juillet 2020.

en vigueur de la loi ELAN[262]. Cela n'a pas vraiment d'incidence sur le recouvrement des créances pour le syndic qui assure une gestion normale de la copropriété. En moyenne, un syndic arrive à la vente du bien en deux ou trois ans[263].

Enfin, il est également possible pour le syndic d'entamer une procédure d'injonction de payer, sur requête auprès du juge, mais la procédure n'est pas contradictoire ce qui peut compromettre son efficacité[264].

Ainsi, il faut utiliser la procédure la plus adaptée pour le recouvrement des impayés. Pour les provisions et la cotisation au fonds de travaux, si le copropriétaire débiteur a les capacités financières de payer, la procédure de l'article 19-2 est intéressante. Sinon, il est préférable de recourir aux procédures de droit commun. Le syndic dispose ainsi de plusieurs possibilités pour procéder au recouvrement des charges de copropriété. En outre, il pourrait même engager sa responsabilité s'il n'agit pas en ce sens. En effet, l'administrateur provisoire, désigné par le juge aux fins de redresser une copropriété en difficulté, peut agir contre le syndic qui n'a pas été assez diligent, en démontrant qu'il a commis une faute et qu'il en a résulté un préjudice pour le syndicat des copropriétaires[265]. Dans une espèce jugée, un syndic n'avait pas mené dans les délais une action en recouvrement des charges impayées envers un copropriétaires défaillant[266]. Il n'avait pas non plus pris de mesures conservatoires, par une prise d'hypothèque conservatoire notamment.

La volonté du syndic de procéder au recouvrement des charges de copropriété peut cependant se heurter au problème de l'identification du copropriétaire défaillant. Il est parfois compliqué d'identifier un copropriétaire, notamment pour le cas d'une succession non réglée. La constante augmentation du montant des charges impayées peut alors mettre en difficulté la copropriété. Fort heureusement, le syndic dispose de moyens d'actions pour mettre un terme à cette situation. C'est au copropriétaire de notifier au syndic ses coordonnées, notamment son domicile et son adresse électronique[267]. Les notifications faites par le syndic doivent ainsi être envoyées au dernier domicile *« notifié »* au syndic[268]. Cette notification est essentielle pour réunir une assemblée générale des copropriétaires par

[262] LEBATTEUX A., « L'amélioration des « modalités de gestion de la copropriété » par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite ELAN », Loyers et copr. 2019, dossier 7.
[263] FLOCH SCOSSA-BAGGI P., Géomètre-Expert Syndic, Deuil-la-Barre (95), Entretien du 1er juillet 2020.
[264] CAPOULADE P., TOMASIN D., *op. cit.*, spéc. p. 284.
[265] ROUX J.-M., « La mise en jeu de la responsabilité de l'ancien syndic par l'administrateur provisoire », CCED n° 14, Septembre 2018, p. V.
[266] CA Paris, 23e ch. A, 17 févr. 1999, n° 1997/03422 ; ROUX J.-M., CCED n° 14, Septembre 2018, p. V.
[267] D. n° 67-223 du 17 mars 1967, art. 65.
[268] MARTIAL M.-H., « À la recherche du copropriétaire disparu », Inf. rap. copr. n° 647, Avril 2019, p. 13.

exemple, sans quoi l'assemblée pourrait être annulée[269]. Dans le cas d'un copropriétaire décédé, les héritiers sont en principe tenus de régler les charges de copropriété[270]. Si le syndic n'a plus d'interlocuteur, il est conseillé de demander la matrice cadastrale et la fiche hypothécaire pour vérifier la qualité de propriétaire[271], d'où l'importance de la publicité foncière. Mais il arrive que des héritiers, pourtant bien identifiés, refusent de s'acquitter des charges. Alors, le syndic peut demander la désignation d'un mandataire successoral chargé *« d'administrer provisoirement la succession »*[272].

Nous pouvons constater que les procédures offertes au syndic pour garantir le recouvrement des charges de copropriétés semblent suffisamment efficaces, malgré les délais liés aux procédures judiciaires[273]. Le syndic doit faire diligence pour éviter que les arriérés ne s'accumulent, et mener des actions en recouvrement dès les premiers impayés de charges. La concertation avec le conseil syndical permet de cibler de manière plus pertinente les copropriétaires à assigner[274] et la procédure à utiliser. Selon une praticienne, l'hypothèque sur le lot est essentielle pour garantir le privilège du syndicat des copropriétaires par rapport aux autres créanciers[275].

Cependant, dans le cas de certaines copropriétés désorganisées, sans organe de gestion, et donc sans assemblée générale, il est impossible de procéder au recouvrement des charges d'un copropriétaire car les comptes ne sont pas approuvés par l'assemblée générale, qui n'a pas été organisée[276]. Cette situation est pourtant assez courante[277]. En effet, de nombreux copropriétaires ne souhaitent pas rémunérer un syndic, et pensent ainsi pouvoir gérer plus librement leur bien. Le syndic informe notamment les notaires des travaux à réaliser dans la copropriété[278], ce qui peut décourager certains acheteurs et faire baisser la valeur du bien. Pour remédier à cette situation, il est possible de demander la désignation d'un administrateur provisoire sur le fondement de l'article 47 du décret de 1967[279], pour aboutir à la désignation d'un syndic[280].

---

[269] *Ibid*.
[270] FONTIN A., « Impayés de charges : le mandataire successoral au secours du syndic », Dictionnaire permanent Gestion immobilière, Éditions législatives, Bull. n° 528, Novembre 2019, p. 4.
[271] MARTIAL M.-H., *art. précit.*
[272] Code civil, art. 813-1.
[273] LAGRAULET P.-E., « La plasticité du droit de la copropriété », AJDI 2020, p. 405.
[274] FLOCH SCOSSA-BAGGI P., Géomètre-Expert Syndic, Deuil-la-Barre (95), Entretien du 1er juillet 2020.
[275] BACOT-REAUME V., Expert agréée par la Cour de cassation, Spécialité Gestion d'immeuble - Copropriété, Entretien du 23 juin 2020.
[276] C'est aussi le cas pour une copropriété dont le syndic bénévole n'organise pas d'assemblées générales.
[277] 25 % des copropriétés immatriculées déclarées sans syndic au 1er mars 2020 selon les chiffres restitués par le teneur du registre national des copropriétés.
[278] POULICHOT T., « La copropriété désorganisée », Inf. rap. copr. n° 654, Décembre 2019, p. 39.
[279] D. n° 67-223 du 17 mars 1967, art. 47.

La prise en charge immédiate des charges impayées doit non seulement permettre d'éviter les difficulté financières, mais aussi, indirectement, les difficultés techniques. En effet, la crainte des impayés pourrait entraver certaines décisions d'assemblées générales car certains copropriétaires seraient tentés de voter contre une décision de travaux pour éviter de payer à la place de copropriétaires défaillants[281]. Les travaux en copropriété sont cependant essentiels. Le syndic doit donc tant veiller au recouvrement des charges qu'à la proposition de résolutions visant des travaux d'entretien et d'amélioration du bâti de la copropriété.

II.2.2 L'importance de la prise de décision de travaux pour éviter la dégradation de la copropriété

Comme évoqué précédemment, la prise de décision en assemblée générale, pour la réalisation de travaux visant à entretenir et améliorer le bâti de la copropriété, apparaît décisive pour transformer le cycle de dégradation en un cycle de valorisation[282]. Il est fondamental, pour y parvenir, que les organes de gestion soient efficients. Agir avant la survenance de difficultés est bien entendu le plus souhaitable. Ainsi, le syndic doit veiller à ce que des diagnostics soient effectués pour évaluer l'état de santé de l'immeuble. Puis, les travaux nécessaires doivent être entrepris. Mais on se heurte ici à une difficulté inhérente au statut de la copropriété : même si la nécessité de réaliser certains travaux est avérée, il faut cependant composer avec les volontés individuelles des copropriétaires, pour maintenir l'équilibre entre l'intérêt commun et les intérêts particuliers.

Dans ce contexte spécifique à la copropriété, le législateur, dans l'objectif d'assurer l'entretien et la sauvegarde du bâti des immeubles pour prévenir l'apparition de copropriétés en difficulté, a prévu un certain nombre de mesures en matière de travaux. Certaines relèvent des pouvoirs du syndic comme l'entretien courant de l'immeuble et les menues réparations. Le syndic réalise également de sa propre initiative les travaux urgents[283]. Nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, sa responsabilité peut être engagée

---

[280] Mais bien souvent, même si la procédure aboutit à la nomination d'un syndic, ce dernier ne reste pas longtemps. Les copropriétaires, alors informés de l'ampleur des travaux à réaliser, ne sont pas prêts à payer et préfèrent ensuite élire un syndic bénévole, retombant dans leurs travers (entretien Mme BACOT-REAUME V.).
[281] POULICHOT T., « L'assurance contre les impayés de charges », CCED n° 16, Avril 2019, p. IV.
[282] Voir ci-après, annexes 1 et 2.
[283] Il s'agit des travaux relatifs à la salubrité et à la solidité de l'immeuble, de ceux permettant d'assurer le fonctionnement continu des éléments d'équipement commun, et enfin de ceux nécessaires à la préservation de la sécurité matérielle et physique des copropriétaires ; L. n° 65-557 du 10 juill. 1965, art. 18 ; CHAZELLE C., « Le syndic et les travaux urgents », Inf. rap. copr. n° 641, Septembre 2018, p. 15.

s'il n'agit pas[284]. Mais les pouvoirs d'initiative du gestionnaire s'arrêtent là, les autres décisions de travaux devant être prises en assemblée générale, même s'il peut toutefois informer les copropriétaires de l'importance de réaliser des travaux pour éviter la naissance des difficultés. Pourtant, même si le syndic conseille aux copropriétés de réaliser des travaux régulièrement, il n'est néanmoins pas toujours entendu par les copropriétaires[285].

Cependant, la mise en œuvre de travaux en copropriété, nécessaire à la prévention des difficultés, fait face à quelques contraintes car le statut de la copropriété est assez rigide, la préservation de l'intérêt collectif apparaissant comme essentielle. Par exemple, un copropriétaire souhaitant réaliser des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble doit suivre une procédure répondant à la logique collective animant la copropriété. En effet, si elle caractérise la copropriété, cette logique engendre des difficultés de mise en œuvre puisque la décision collective est indispensable. Il faut tout d'abord obtenir une autorisation de l'assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires[286]. En outre, le syndic qui autoriserait la réalisation de certains travaux pourtant non approuvés par l'assemblée générale engagerait sa responsabilité[287]. En cas de refus de l'assemblée, l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965 permet au copropriétaire de contester ce refus par saisine du tribunal pour que le juge autorise l'exécution de travaux d'amélioration. Mais le syndicat peut imposer la démolition de travaux effectués sans autorisation de l'assemblée générale[288]. Cette procédure est la même tant pour des travaux d'amélioration que pour certains travaux obligatoires[289]. En effet, même des travaux imposés par une administration doivent être soumis au vote préalable en assemblée générale[290], même s'ils ont pour objet de faire cesser un trouble affectant un autre copropriétaire[291]. Ainsi, l'accord du syndicat des copropriétaires est une condition essentielle pour pouvoir réaliser des travaux en copropriété. Il n'en demeure pas moins que si les travaux ne sont pas réalisés, la copropriété risque d'être en difficulté.

Il est très important d'agir en amont, avant que la copropriété ne se retrouve en difficulté. En effet, la non-réalisation de travaux pendant de nombreuses années peut avoir des conséquences désastreuses. L'exemple récent des effondrements de la rue d'Aubagne à

[284] LAFOND J., ROUX J.-M., *op. cit.*, spéc. p. 257.
[285] FLOCH SCOSSA-BAGGI P., Géomètre-Expert Syndic, Deuil-la-Barre (95), Entretien du 1er juillet 2020.
[286] L. n° 65-557 du 10 juill. 1965, art. 25 b.
[287] RODRIGUES D., « Faire des travaux affectant les parties communes », Inf. rap. copr. n° 656, Mars 2020, p. 13.
[288] LAFOND J., ROUX J.-M., o*p. cit.*, spéc. p. 379.
[289] *Ibid.*, spéc. p. 369.
[290] Cass. 3e civ., 22 mars 2018, n° 17-10.053.
[291] BAYARD-JAMMES F., « Injonction administrative de travaux et autorisation de l'assemblée générale », Inf. rap. copr. n° 644, Décembre 2018, p. 32.

Marseille[292] montre que les conséquences peuvent être dramatiques. Le syndicat des architectes des Bouches-du-Rhône a proposé des solutions pour éviter que cette situation ne se reproduise[293]. Parmi celles-ci, la constitution d'un *« fonds spécial d'état en préfinancement »* pour prendre en charge les travaux d'urgence des copropriétés. Le régime des copropriétés en difficulté entraînant nécessairement des délais d'instruction judiciaire, cette dernière mesure permettrait de pouvoir réaliser les travaux d'urgence avant que l'immeuble ne se dégrade davantage[294]. Néanmoins, elle aurait pour conséquence de faire peser sur le contribuable le coût de travaux de copropriété dont il n'est pas responsable.

Il existe toutefois des outils permettant d'assurer la sauvegarde des immeubles en copropriété, mais dont on peut douter de la réelle efficacité. La loi ALUR a instauré deux outils qui, bien que novateurs, ne permettent pas d'envisager la rénovation des copropriétés de manière globale et complète. Elle avait créé tout d'abord un outil financier : le fonds de travaux obligatoire devant être constitué par le syndicat des copropriétés à destination partielle ou totale d'habitation[295] et alimenté par la cotisation obligatoire au fonds de travaux, ne pouvant être inférieure à 5 % du budget prévisionnel. Si le montant du fonds de travaux excède celui du budget prévisionnel, l'assemblée doit établir un plan pluriannuel de travaux[296]. Mais selon V. Bacot-Réaume, expert agréée auprès de la Cour de cassation, ce montant n'est pas du tout suffisant pour permettre d'assurer le financement des travaux nécessaires à la sauvegarde des immeubles en copropriété[297]. Le deuxième outil créé par la loi ALUR est le diagnostic technique global, outil technique par lequel les copropriétaires sont informés de la situation générale de l'immeuble et de ses équipements[298]. Selon des praticiens, face au montant minimum insuffisant du fonds de travaux, le DTG devrait être rendu obligatoire car l'acquéreur d'un lot de copropriété pourrait ainsi se rendre compte de l'ampleur des travaux à réaliser et jauger sa capacité financière à leur prise en charge[299]. Il en résulterait une baisse de la valeur immobilière des biens en copropriété puisque de nombreux acquéreurs potentiels ne seraient plus intéressés, au prix proposé par le vendeur, après avoir pris connaissance des travaux à réaliser dans l'immeuble. Les copropriétaires,

[292] Effondrement mortel de deux immeubles le 5 novembre 2018.
[293] REPAUX M., « Le dispositif n'est pas adapté à l'urgence des travaux », CCED n° 16, Avril 2019, p. III.
[294] *Ibid*.
[295] L. n° 65-557 du 10 juill. 1965, art. 14-2 II.
[296] BEAULIEU J.-N., « Travaux à l'initiative du syndicat.- Dispositions générales », *in JCl. Copropriété*, Fasc. 94, 10 janv. 2017, m-à-j 12 févr. 2019.
[297] BACOT-REAUME V., « Les travaux », colloque organisé par la CNEC, intitulé « Présentation des Ordonnances de la Loi Élan modifiant le statut de la copropriété », 13 déc. 2019, Paris.
[298] CAPOULADE P., TOMASIN D., o*p. cit.*, spéc. p. 566.
[299] BACOT-REAUME V., Expert agréée auprès de la Cour de cassation, Spécialité Gestion d'immeuble - Copropriété, Entretien du 23 juin 2020.

pour maintenir la valeur leur patrimoine, verraient ainsi un intérêt à réaliser les travaux nécessaires, non seulement de sauvegarde, mais aussi de prévention et d'amélioration - pour réaliser des économies d'énergie notamment. Dès lors, ils adopteraient un fonds de travaux bien plus conséquent, d'autant qu'il est certain que la réalisation de travaux de prévention est essentielle pour anticiper l'apparition de copropriétés en difficulté. De plus, le projet d'ordonnance avait prévu de rendre obligatoire l'établissement d'un plan pluriannuel de travaux pour les immeubles d'habitation[300]. Cependant, bien que cette mesure eût permis la *« rénovation du parc immobilier »*[301], elle a été retirée de l'ordonnance. Bien que la mesure ait été annoncée comme inconstitutionnelle, ce refus se révèlerait plutôt être un choix politique[302]. L'ordonnance à venir pour la création d'un Code de la copropriété serait l'occasion d'aborder de nouveau le sujet. La question des travaux en copropriété est d'autant plus importante que, désormais, l'objectif du syndicat des copropriétaires est non seulement l'administration des parties communes et la conservation de l'immeuble, mais aussi, depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019, l'amélioration de l'immeuble[303].

À moins d'obtenir l'unanimité des copropriétaires, il était impossible d'imposer des travaux sur des parties privatives avant la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 dite Grenelle II. Pour faciliter la mise en œuvre de travaux d'économie d'énergie, elle a créé les travaux d'intérêt collectif, touchant tant aux parties communes qu'aux parties privatives[304]. La partie des travaux portant sur les parties privatives doit alors être prise en charge par les copropriétaires, sur la base d'une répartition spécifique adéquate à la situation[305]. Par exemple, les charges relatives à la réfection des garde-corps des balcons se répartissent selon le mètre linéaire s'ils sont listés dans les parties privatives du règlement de copropriété[306].

[300] CHANTEPIE G., « La transition énergétique dans les copropriétés », AJDI 2020, p. 84.
[301] RODRIGUES D., « Ordonnance de réforme de la copropriété. Regard(s) critique(s) », AJDI 2019, p. 833.
[302] Selon A. LEBATTEUX au colloque organisé par la CNEC le 13 déc. 2019 à Paris, l'obligation de constituer une épargne pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique, même si cela constitue une atteinte au droit de propriété, serait un objectif à valeur constitutionnelle dans le cadre de la lutte contre le réchauffement climatique.
[303] LAGRAULET P.-E., « Le droit de la copropriété (encore) réformé », AJDI 2020, p. 369.
[304] RODRIGUES D, « Les travaux d'intérêt collectif », Inf. rap. copr. n° 654, Décembre 2019, p. 10.
[305] Cass. 3e civ., 22 mars 2018, n° 17-13.867 ; AJDI 2018 p. 867 obs. DREVEAU C.
[306] BAYARD-JAMMES F., « Répartition des dépenses de travaux sur partie privative », Inf. rap. copr. n° 653, Novembre 2019, p. 56.

Les difficultés sont liées également à la présence de copropriétaires bailleurs qui ne sont par forcément enclins à financer des travaux. Il existe certes des dispositifs[307], mais le constat est fait qu'ils sont peu souvent mis en œuvre[308]. Face à la dégradation du parc de logements locatifs privés, certaines mesures sont prévues pour que les propriétaires réalisent les travaux nécessaires. Pour les logements considérés comme des *« passoires thermiques »*[309], il ne sera plus possible à partir de 2021 d'augmenter le loyer entre deux locations[310]. De plus, les locataires pourront obliger à partir de 2023 leurs propriétaires à effectuer des travaux pour les logements *« indécents »*, dont la consommation énergétique est très élevée[311]. Enfin, le copropriétaire bailleur ne respectant pas l'obligation de performance énergétique à compter du 1er janvier 2028 pourra faire l'objet de certaines sanctions. Nous pouvons toutefois regretter que la mise en application de cette dernière mesure pour les copropriétés en difficulté ne soit envisagée qu'à compter de 2033[312].

Ainsi, la rénovation des immeubles étant essentielle, les objectifs de lutte contre le réchauffement climatique ont invité les pouvoirs publics à invoquer un certain nombre de contraintes - incitant à la réalisation de travaux - qui vont concerner jusque les parties privatives des copropriétaires. Nous pourrions penser qu'à l'avenir, les obligations législatives et réglementaires basées sur ce fondement ne feront que s'intensifier.

Par conséquent, si la prise de décision de travaux en copropriété apparaît indispensable pour éviter que celle-ci ne bascule dans le cercle vicieux de la dégradation, elle est néanmoins soumise à certaines contraintes liées à la préservation de l'équilibre entre le droit de propriété individuel et l'intérêt collectif.

Pour remédier aux difficultés des copropriétés, l'ANAH propose des aides aux syndicats souhaitant réaliser des travaux. Mais un outil semble permettre de répondre tant à la nécessité de rénover l'immeuble en copropriété que de répondre aux besoins financiers du syndicat des copropriétaires, tout en mobilisant certaines aides de l'État.

---

[307] L'investissement important exigé, et diminuant de fait la rentabilité locative du bien, n'est pas compensé par les économies réalisées par les gains énergétiques puisqu'ils profitent aux locataires. Pourtant, depuis la L. n° 2009-323 du 25 mars 2009, le bailleur peut demander la participation du locataire aux travaux de rénovation énergétique effectués dans le logement pour 15 ans maximum, avec un montant maximum mensuel équivalent à la moitié de l'économie des charges estimée.

[308] MICHELIN-MAZERAN S., « Vrai/Faux, la chronique fiscale de Sophie », Inf. rap. copr. n° 5, Décembre 2019, p. 5.

[309] Logements classés F ou G par le diagnostic de performance énergétique (DPE) intégré au diagnostic technique fourni obligatoirement au locataire par le bailleur, nécessitant une consommation importante en énergie fossile. Or, ils concernent presque la moitié du parc locatif privé.

[310] MICHELIN-MAZERAN S., « Rénovation du parc de logements locatifs privés : des solutions émergent entre incitation et obligation », Loyers et Copr. n° 11, Novembre 2019, alerte 76.

[311] *Ibid*.

[312] CCH, art. L. 173-2 créé par Ord. n° 2020-71 du 29 janv. 2020 relative à la réécriture des règles de construction et recodifiant le livre Ier du code de la construction et de l'habitation.

II.2.3 La surélévation comme source de financement pour le syndicat

La surélévation, bien que soumise à certaines contraintes juridiques, techniques et réglementaires, est une possibilité intéressante à bien des égards, qui pourrait être proposée par le gestionnaire pour prévenir l'apparition de difficultés en permettant de trouver un financement pour les travaux. Elle semble en effet à la fois représenter un potentiel de financement pour le syndicat par la vente des lots créés ou du droit de surélever, contribuer à limiter les dépenses des copropriétaires par une baisse des charges liée à l'augmentation du nombre de lots et aux économies d'énergies réalisées grâce, par exemple, à la nouvelle isolation, et participer plus généralement à la lutte contre l'artificialisation des sols en densifiant les zones construites. Pourtant, les copropriétaires ne sont pas forcément en faveur de cette pratique dans leur copropriété. L'avis des français sur les projets de surélévation est en effet paradoxal. Selon une étude de février 2014, six français sur dix semblaient favorables à la surélévation dans la mesure où elle permettrait de proposer davantage de logements. Néanmoins, la même proportion de français estime qu'elle peut « *nuire au paysage urbain* »[313]. La contradiction qui en résulte démontre la complexité d'obtenir les autorisations des copropriétaires, pourtant nécessaires pour mettre en œuvre une opération de surélévation en copropriété.

Il n'existe pas de définition légale du terme « surélévation ». La jurisprudence a toutefois permis de retenir quatre critères cumulatifs[314]. Il faut une construction bâtie en dur, comportant une prolongation verticale des façades, un exhaussement de la panne faîtière de l'immeuble, et la création de locaux privatifs[315]. Le pouvoir de surélever étant un droit accessoire aux parties communes[316], il appartient au syndicat des copropriétaires[317]. La surélévation qui, pendant longtemps, ne pouvait être prise qu'à l'unanimité, peut être en principe décidée, depuis la loi ALUR, à la majorité qualifiée de l'article 26, ce qui a incontestablement favorisé sa mise en œuvre.

Mais il est évident qu'une opération de cette ampleur ne peut être réalisée que si le syndicat dispose des moyens financiers adéquats, ce qui est rarement le cas pour une copropriété qui commence à rencontrer des difficultés, encore moins pour une copropriété en difficulté. En effet, le fonds de travaux obligatoire, financé généralement à hauteur de

[313] LEBATTEUX P., « La surélévation, nouvelle ressource des copropriétés », Actes Pratiques et Ingénierie Immobilière n°2, Avril 2014, dossier 16.
[314] Cass. 3e civ., 26 avril 1983, n° 82-11.865, Bull. civ. III, n° 92 ; Administrer oct. 1983. 30, note Guillot - Cass. 3e civ., 6 oct. 1993, n° 91-19.936 ; RDI 1993. 545, obs. Capoulade et Giverdon.
[315] CAPOULADE P., TOMASIN D., *op. cit.*, spéc. pp. 803-804.
[316] L. n° 65-557 du 10 juill. 1965, art. 3.
[317] LEVINSHON C., « Surélévation et copropriété », AJDI 2000. 205.

5 % du budget prévisionnel de la copropriété, ne semble pas du tout permettre au syndicat de réaliser une opération de surélévation. Le syndicat peut alors aliéner le droit de surélever un bâtiment à un copropriétaire ou un tiers[318]. Pour favoriser le recours à ce type d'opération dans les zones dites *« tendues »*, afin de répondre à la *« pénurie foncière »* en agglomération[319], les règles de majorité sont abaissées si la copropriété est située dans le périmètre d'un droit de préemption urbain[320].

La surélévation peut donc être une réponse à l'apparition des difficultés, puisqu'elle est une source de financements pour le syndicat, d'autant plus que les différentes réformes en ont favorisé la mise en œuvre[321]. En effet, la majorité de rattrapage est désormais possible pour ce type de projet, depuis l'ordonnance du 30 octobre 2019[322]. De plus, la loi ALUR avait remplacé le droit de veto des copropriétaires de l'étage supérieur sur cette décision par un droit de priorité[323], le syndic devant leur notifier la vente de ces lots[324]. Mais cette réécriture suscitait quelques interrogations. En effet, le législateur n'avait pas prévu le cas où, lorsque plusieurs copropriétaires possèdent des lots au dernier étage, l'un d'entre eux souhaite acquérir un nouveau lot de surélévation[325]. Le droit de priorité s'appliquait alors autant pour lui que pour son voisin situé au même étage. Depuis l'ordonnance du 30 octobre 2019, le droit de priorité bénéficie désormais aux copropriétaires situés, en tout ou partie, sous la surélévation projetée[326], ce qui permet de répondre à quasiment toutes les configurations architecturales d'immeubles[327].

Si de nombreuses améliorations législatives sont en faveur du développement des opérations de surélévation, leur mise en œuvre pourrait cependant s'avérer complexe car elle doit faire face à de nombreuses contraintes. Il est nécessaire que le projet respecte les règles du Code de la construction et de l'habitation afin d'obtenir toutes les autorisations

[318] L. n° 65-557 du 10 juill. 1965, art. 35.
[319] CAPOULADE P., TOMASIN D., *op. cit.*, spéc. p. 807.
[320] Le projet devra alors recueillir la majorité de l'art. 25 de la loi.
[321] L'ordonnance du 30 oct. 2019 a notamment corrigé la loi ELAN en supprimant dans la définition du lot transitoire l'expression « sur une surface déterminée au sol », permettant de reconnaître l'existence de lots transitoire constituant en un droit de surélévation.
[322] LEBATTEUX A., « 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 Copr. n° 2, dossier 9, Février 2020.
[323] L. n° 65-557 du 10 juill. 1965, art. 35, al. 4, modifié par L. n° 2014-366 du 24 mars 2014, art. 61.
[324] BEAULIEU J.-N., « Travaux à l'initiative du syndicat.- Dispositions générales », *in JCl. Copropriété*, Fasc. 94, 10 janv. 2017, m-à-j. 12 févr. 2019.
[325] LEBATTEUX A., « 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 Copr. n° 2, dossier 9, Février 2020.
[326] L. n° 65-557 du 10 juill. 1965, art. 35, al. 4, mod. par Ord. n° 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 36.
[327] Néanmoins, les textes de loi ne prévoient pas le cas particulier d'un dernier étage partiellement construit. Le propriétaire du lot voisin de la surélévation future pourrait être impacté par l'opération, sans pour autant pouvoir exercer son droit de priorité. (BACOT-REAUME V., et al., *op. cit.*, spéc. pp. 128-129).

d'urbanisme nécessaires. L'intervention d'un architecte et d'un ingénieur structure sera utile pour pallier les contraintes techniques tout en respectant les réglementations d'urbanisme[328]. Sur le plan contractuel, il faut vérifier l'existence d'éventuelles servitudes de vue ou de cour commune comme les servitudes *non aedificandi* et *non altius tollendi* pouvant entraver le projet[329]. Ici, l'intervention d'un géomètre-expert permet de reconnaître l'existence d'éventuelles servitudes, mais surtout de garantir les limites du bien en copropriété avec les voisins, car les responsabilités sont d'autant plus fortes qu'il s'agit de bâtiments contigus dans un milieu urbain dense[330].

Ainsi, même si l'on peut douter de l'aptitude d'un syndicat des copropriétaires à réaliser une opération de surélévation, il n'en reste pas moins qu'elle pourrait être intéressante dans le cas d'une cession du droit de surélever à un copropriétaire ou un tiers qui finance le projet. Selon V. Bacot-Réaume, la surélévation par un promoteur permet qu'il prenne en charge dans le même temps des travaux de rénovation et d'amélioration de l'immeuble[331]. En effet, les copropriétaires seront plus enclins à voter en faveur d'une opération de surélévation si elle leur procure des avantages. Ces travaux de rénovation permettant de réaliser des économies d'énergie, les aides de l'État pourront être mobilisées. Mais seul le syndicat des copropriétaires peut les percevoir et non le promoteur. Ainsi, la stratégie peut être de faire réaliser les travaux par le syndicat pour obtenir les aides de l'État, avec les financements du promoteur effectuant la surélévation.

Les avantages de la surélévation sont plus larges que le simple aspect financier. En effet, l'augmentation du nombre de lots permet de faire baisser le coût des charges pour chaque copropriétaire, ce qui peut favoriser leur acceptation du projet. La surélévation permet également de valoriser l'immeuble en copropriété.

Cependant, si l'opération est de grande ampleur, les lots créés correspondront quasiment à autant de nouveaux copropriétaires. Or, le nombre plus important de copropriétaires a nécessairement pour conséquence de rendre plus compliquée la satisfaction des règles de majorité en assemblée générale. Par conséquent, une opération de surélévation importante pourrait donc avoir l'effet pervers de créer un risque de blocage pour les prises de décision à venir. Il faudrait alors espérer que les abaissements successifs

[328] TURENNE P., « Surélévation : quand les copropriétés prennent de la hauteur », Inf. rap. copr. n° 647, Avril 2019, pp. 26-28.
[329] SUSINI L., « La surélévation des immeubles, un fort potentiel poussé par un contexte législatif favorable », Mémoire soutenu dans le cadre du diplôme d'Ingénieur Géomètre, ESGT, 2019.
[330] INFANTI M., « Surélévation des immeubles batis : entre contraintes et opportunités pour le géomètre-expert ? », Mémoire soutenu dans le cadre du titre de géomètre-expert foncier D.P.L.G., ESGT, 2019.
[331] BACOT-REAUME V., Expert agréée par la Cour de cassation, Spécialité Gestion d'immeuble - Copropriété, Entretien du 23 juin 2020.

des majorités effectués ces dernières années, avec le système de la passerelle prévu pour la majorité de l'article 25 et la double majorité de l'article 26, compensent ce phénomène si toutefois il advenait.

Ainsi, face aux difficultés que rencontre une copropriété, la cession du droit de surélever serait un outil permettant, en apportant des finances au syndicat et en participant à la rénovation de l'immeuble, de participer à leur résolution. Mais, en plus des contraintes architecturales, législatives et réglementaires, il faut obtenir l'accord des copropriétaires qui ne sont pas forcément en faveur d'un changement important pour leur immeuble en copropriété[332]. Certains arguments - travaux d'amélioration, baisse des charges, valorisation de l'immeuble - peuvent être mis en avant pour faciliter l'acceptation par les copropriétaires d'une opération de surélévation.

En conclusion, le syndic, gestionnaire de la copropriété, a un rôle de prévention des difficultés. Les procédures en matière de recouvrement des charges semblent suffisamment efficaces, si l'on s'adapte à la situation du copropriétaire. Une mise en œuvre rapide doit limiter l'apparition des difficultés. L'absence de réalisation de travaux en copropriété étant le point de départ de difficultés bien plus importantes, il est nécessaire de parvenir à leur approbation en assemblée générale des copropriétaires. Bien que le géomètre-expert syndic, en tant que gestionnaire de la copropriété, ne dispose pas d'un véritable pouvoir de décision en copropriété, il peut cependant informer et conseiller les membres du conseil syndical et les copropriétaires sur l'importance de la réalisation de travaux en copropriété. Si le syndic peut conseiller les copropriétaires sur le sujet, les dispositifs obligatoires prévus en la matière demeurent toutefois insuffisants au regard de l'importance de la décision de travaux sur l'avenir de la copropriété. Enfin, la surélévation par un promoteur est une solution à envisager dès l'apparition des premiers signes de difficulté, et même en amont, mais un important travail de pédagogie et d'étude de faisabilité est nécessaire pour que cette opération puisse remplir le double objectif de financement et de rénovation de l'immeuble en copropriété.

Le géomètre-expert, avec un objectif d'anticipation des difficultés juridiques et financières dans la rédaction du règlement et le calcul des charges et des difficultés de gestion par la scission ; le syndic de copropriété, agissant dès l'apparition des premières difficultés par des actions en recouvrement de charges, conseillant sur l'importance des travaux et les avantages de la surélévation, participe ainsi à la prévention des difficultés en copropriété.

[332] FLOCH SCOSSA-BAGGI P., Géomètre-Expert Syndic, Deuil-la-Barre (95), Entretien du 1er juillet 2020.

Conclusion

Nous constatons que face à l'ampleur toujours plus conséquente du phénomène des copropriétés en difficulté, un traitement judiciaire ou un traitement amiable avec le soutien des pouvoirs publics est prévu pour guérir ces copropriétés, mais qu'ils présentent certaines insuffisances. Pour pallier ces contraintes, nous conviendrons qu'il est préférable de prévenir l'apparition des difficultés en copropriété, par l'attention toute particulière que le géomètre-expert doit porter à la structure organisationnelle de la copropriété, et par l'efficacité de la gestion menée par le syndic, organe exécutif de la copropriété.

Tout d'abord, il a été mis en évidence le caractère insuffisant de certaines procédures judiciaires. Le dispositif associé au traitement des copropriétés en pré-difficulté - nomination d'un *mandataire ad hoc* -, ne semble pas tout à fait adapté pour répondre à l'objectif visé, au regard des coûts engendrés pour la copropriété, à tel point que sa mise en œuvre est plutôt rare. À l'inverse, le traitement des copropriétés en difficulté par l'administrateur provisoire semble plus efficace, mais c'est au prix de certains sacrifices pour les copropriétaires dont les pouvoirs sont considérablement réduits. De plus, il n'est pas certain que la nomination d'un administrateur judiciaire, habitué aux entreprises en difficulté, soit la personne la plus adéquate pour remplir cette fonction de redressement des copropriétés en difficulté, tant le droit de la copropriété des immeubles bâtis est complexe et spécifique. Quant à la procédure de carence marquant l'extinction, par voie judiciaire, de la copropriété, elle apparaît bien trop lourde pour être utilisée, concrètement. En complément du traitement judiciaire, une intervention des pouvoirs publics peut être intéressante, mais certaines lacunes restent à combler. En effet, le repérage des copropriétés fragiles, pourtant un objectif premier du gouvernement dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique, est très compliqué en pratique. Le nombre des copropriétés françaises ne facilite pas la tâche. Bien sûr, le registre national des copropriétés pourrait permettre de mettre en évidence les fragilités de certaines copropriétés, mais il n'est pas certain que cela soit suffisant. Il revient aux acteurs locaux de se renseigner sur leur territoire pour y recenser les situations difficiles. Des dispositifs d'actions plus larges montrent toutefois leur efficacité, comme les opérations programmées d'amélioration de l'habitat et les plans de sauvegarde. Mais ils présentent l'inconvénient d'envisager la rénovation ou la réhabilitation d'un ensemble bâti. En aucun cas une opération de ce type ne serait en mesure de viser une copropriété isolée au milieu d'un environnement bâti non suffisamment dégradé pour attirer l'attention des pouvoirs publics.

Enfin, le nouveau dispositif d'opération de requalification des copropriétés dégradées doit encore faire ses preuves, mais il semble intéressant pour les grands ensembles dégradés.

Il ressort de ces considérations qu'il apparaît nécessaire de prévenir les difficultés, au lieu d'attendre qu'elles apparaissent, pour ensuite tenter de les guérir, sans garantie de succès. Ainsi, le géomètre-expert est un acteur du droit de la copropriété dont le rôle peut être déterminant en copropriété dans le sens où il l'accompagne tout au long de sa vie, de la naissance à l'extinction, en passant par certaines modifications de son organisation. Prévenir la naissance des difficultés commence dès la rédaction du règlement de copropriété, dont le contenu doit permettre de définir clairement les droits des copropriétaires. Les plans réalisés par le géomètre-expert apportent un complément au règlement et à l'état descriptif de division de l'immeuble, en distinguant les parties privatives des parties communes, tant générales que spéciales. L'assiette des droits des différents copropriétaires et du syndicat étant, dès lors, aisément identifiable, les conflits à l'avenir sur ce fondement seront limités. Plus particulièrement, le calcul des charges est fondamental car il représente les deux-tiers du contentieux et constitue ainsi une source de difficulté conséquente. Suivre les directives de l'Ordre des géomètres-experts, et indiquer les coefficients utilisés, comme l'oblige la loi depuis 2002, semble être approprié pour prévenir les différends, qui peuvent mener à des impayés de charges. Quant aux difficultés de gestion pouvant affecter la copropriété, elles peuvent être limitées par le recours à la scission. En effet, si la faisabilité de l'opération est acquise, séparer plusieurs bâtiments simplifie la gestion et facilite la prise en charge de travaux pour chacun d'entre eux, surtout si leur état de dégradation n'est pas identique. En parallèle, le géomètre-expert se présente, en tant que syndic de la copropriété, comme un gestionnaire en capacité de limiter les difficultés dès que les premiers signes apparaissent. C'est ainsi qu'aux premiers arriérés de charges, il doit mettre en œuvre les procédures judiciaires de recouvrement, qui s'avèrent plutôt efficaces si leur usage est adapté à la situation financière du copropriétaire. La prise de décision de travaux est essentielle pour prévenir la dégradation du bâti de la copropriété et éviter qu'elle ne sombre ainsi dans ce cercle vicieux. Mais le syndic, s'il peut décider d'effectuer certains travaux d'urgence, a cependant un pouvoir limité. Il peut toutefois conseiller les copropriétaires sur l'intérêt de la réalisation de travaux en copropriété. Nous pouvons regretter que les dispositions législatives en ce sens n'aient pas été plus loin de manière à inciter les travaux de rénovation et d'amélioration de l'immeuble. Enfin, en réponse au besoin de financements du syndicat et à la dégradation du bâti de la copropriété, une opération de surélévation, menée plutôt par un promoteur si la copropriété rencontre déjà certaines difficultés, paraît être justifiée. En effet, les avantages qu'elle procure aux

copropriétaires et au syndicat semblent pouvoir compenser les nombreux inconvénients qu'elle suscite.

Mais de toutes ces constatations, il ressort que le réel problème en copropriété, est inhérent au statut lui-même. La logique collective de la copropriété est source de nombreuses difficultés, toutes aussi différentes, mais toujours liées au manque d'esprit copropriétaire[333]. Ne serait-il pas possible d'envisager une formation et une meilleure information des copropriétaires sur la vie en copropriété et les règles régissant son statut, afin d'apporter une partie de la réponse à ce phénomène ?

[333] LAFOND J., ROUX J.-M., *Code de la copropriété*, LexisNexis, Éd. 2019, Introduction p. XIV.

Bibliographie

I. Ouvrages

- ATIAS C., ROUX J.-M., *Guide de la copropriété des immeubles bâtis*, 6ème édition, Édition Edilaix, 2017.
- BACOT-REAUME V., FONTIN A., GIL G., HANOUNE P.-H., MARTIAL M.-H., MELAINE T., PEROT B., ROUQUET Y., SAFAR O., *Ordonnance copropriété*, Éditions législatives, 2020.
- CAPOULADE P., TOMASIN D. (dir.), *La Copropriété*, Coll. Dalloz Action, 9e éd., Dalloz, 2018.
- CHANTEPIE G., *La copropriété des immeubles bâtis*, Defrénois, 2020.
- LAFOND J., ROUX J.-M., *Code de la copropriété*, LexisNexis, Édition 2019.
- LEFEUVRE M.-P., *La copropriété en difficulté : faillite d'une structure de confiance*, L'Aube Éditions, 1999.
- ROUQUET Y., ROYER E. (dir.), *Loi ELAN*, Édition Dalloz, 2019.
- ROUX J.-M., *Prévenir et redresser les copropriétés en difficulté*, Édition Edilaix, 2016.

II. Thèse

- SIMON É., *L'action publique locale sur les copropriétés dégradées : des politiques publiques différenciées et inégales à Lyon, Marseille et Grenoble*, École Doctorale Sciences de l'Homme, du Politique et du Territoire, Université Grenoble Alpes, Thèse, 2017.

III. Articles de revues scientifiques et universitaires - Encyclopédies juridiques

- ATIAS C., LE RUDULIER N.
  - « Copropriété des immeubles bâtis : droits et obligations », Répertoire de droit civil Dalloz, Janvier 2018.
  - « Copropriété des immeubles bâtis : statut et structures », Répertoire de droit immobilier Dalloz, Janvier 2018.
- BEDDELEEM O., « L'ordonnance portant réforme de la copropriété des immeubles bâtis », Ann. loyers, Décembre 2019, pp. 29-56.
- BEAULIEU J.-N.
  - « Droits et obligations des copropriétaires.- Location de lot », *in JCl. Copropriété*, Fasc. 68-20, 15 juin 2017, mis à jour le 9 novembre 2018.
  - « Travaux à l'initiative du syndicat.- Dispositions générales », *in JCl. Copropriété*, Fasc. 94, 10 janv. 2017, mis à jour le 12 févr. 2019.
- CAPOULADE P., GIVERDON C., « Propos sur les ensembles immobiliers », RDI 1997. 161.
- CHANTEPIE G., « La transition énergétique dans les copropriétés », AJDI 2020, p. 84.

- COUTANT-LAPALUS C.
    - « Des conséquences de la détermination d'une nature de charge par le règlement de copropriété », Loyers et copr. 2019, comm. 200.
    - « L'avant projet de réforme de la copropriété : le GRECCO remet ses travaux », entretien avec le professeur PÉRINET-MARQUET H., Loyers et copr. n°11, entretien 1, Novembre 2017.
    - « La vente de logements sociaux et l'application progressive de la copropriété : l'ordonnance est parue », Loyers et copr. n° 7-8, Juillet 2019, alerte 43.
- DERREZ P.
    - « Agence nationale de l'habitat (ANAH).- Missions, organisation et fonctionnement », *in JCl. Construction - Urbanisme*, Fasc. 64-10, 17 mai 2011, mis à jour le 31 août 2018.
    - « Agence nationale de l'habitat (ANAH).- Subventions pour travaux : conditions générales d'attribution », *in JCl. Construction - Urbanisme*, Fasc. 64-20, 13 novembre 2014, mis à jour le 31 août 2018.
- FONTIN A., « Impayés de charges : le mandataire successoral au secours du syndic », Dictionnaire permanent Gestion immobilière, Éditions législatives, Bull. n° 528, Novembre 2019, p. 4.
- KISCHINEWSKY-BROQUISSE E., « Destination de l'immeuble et affectation des parties privatives », RDI 1995. 421.
- LAFOND J.
    - « Scission de copropriété », *in JCl. Copropriété*, Fasc. 83-10, 28 juillet 2018.
    - « Copropriété.- Vente d'un lot.- Vérifications préalables », *in JCl. Copropriété*, Fasc. 107-35, 1er juillet 2014, mis à jour le 28 février 2020.
- LAGRAULET P.-E.
    - « La plasticité du droit de la copropriété », AJDI 2020, p. 405.
    - « Le droit de la copropriété (encore) réformé », AJDI 2020, p. 369.
- LEBATTEUX A.
    - « Alternatives - Les alternatives à la copropriété », Loyers et copr. n° 1, Janvier 2015, étude 1.
    - « L'amélioration des « modalités de gestion de la copropriété » par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite ELAN », Loyers et copr. 2019, dossier 7.
    - « 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 copr. n° 2, dossier 9, Février 2020.

    - « Panorama d'ensemble de l'impact de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi ÉLAN sur le droit de la copropriété », Loyers et copr. n° 2, dossier 5, Février 2019.
    - « Un nouveau dispositif pour le traitement des copropriétés en difficulté », Actes Pratiques et Ingénierie Immobilière n°2, dossier 17, Avril 2017**.**

- LEBATTEUX P., « La surélévation, nouvelle ressource des copropriétés », Actes Pratiques et Ingénierie Immobilière n°2, Avril 2014, dossier 16.
- LEVINSHON C., « Surélévation et copropriété », AJDI 2000. 205.
- LÉVY F., « Expropriation de parties communes : les copropriétaires ne peuvent pas se substituer au syndicat », AJDI 2020, pp.127-128.
- MONGOLFIER J.-F. (de), « Réforme de la copropriété : ce que prévoit l'ordonnance », Dalloz actualité, 31 octobre 2019.
- POULICHOT T., « Lutte contre les marchands de sommeil », Ann. loyers, Décembre 2019, p. 69.
- POUMARÈDE M., « L'impact de la loi Élan sur le droit de la copropriété », RDI 2019. 44.
- RODRIGUES D., « Ordonnance de réforme de la copropriété. Regard(s) critique(s) », AJDI 2019, p. 833.
- ROTOULLIÉ J.-C., « La loi du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat : une nouvelle étape dans la lutte contre les « passoires thermiques » », RDI 2020. 1.
- ROUX J.-M., « Le décret du 17 août 2015 relatif aux procédures judicaires applicables aux copropriétés en difficulté », Loyers et copr. n° 11, Novembre 2015, étude 12.
- SABLIÈRE P., « Un an après : un premier bilan d'application des dispositions de la loi ELAN concernant le transfert des colonnes montantes d'électricité », Revue Énergie - Environnement - Infrastructures n° 1, Janvier 2020, étude 2.
- SIZAIRE D., « Volume : être ou ne pas être », Revue Construction - Urbanisme n° 4, Avril 2003, p. 4.
- TOMASIN D., « Suite de réflexions sur le droit de la copropriété », Droit et Ville 2012/1, pp. 11-18.
- TULIER POLGE F., « La réforme de l'administration provisoire des copropriétés en difficulté : l'émergence d'un « droit de la faillite » du syndicat », Loyers et copr. n° 10, Octobre 2015, entretien 1.
- VIEL G., CENAC P., CETINER D., « Copropriétés en difficulté : les apports de la loi "Élan" », Droit et Patrimoine n° 285 (distribution électronique via Lamyline.fr), 1er novembre 2018, 8 p.
- VIGNERON G.
    - et LAFOND J., « Copropriété.- Règlements de copropriété et états descriptifs de division.- Rappel des principes », *in JCl. Géomètre-expert - Foncier*, Fasc. 29, 5 juillet 2018.
    - et LAFOND J., « Statut de la copropriété.- Champ d'application du statut », *in JCl. Copropriété*, Fasc. 61, 22 février 2019, mis à jour le 16 mai 2019.

- et ROUX J.-M., « Charges communes.- Règles de répartition », *in JCl. Copropriété*, Fasc. 71, 12 juin 2015, mis à jour le 14 novembre 2019.
- « Charges communes.- Financement.- Redevables des charges », *in JCl. Copropriété*, Fasc. 74, 10 janvier 2010, mis à jour le 22 juillet 2019.

IV. Mémoires

- INFANTI M., *Surélévation des immeubles bâtis : entre contraintes et opportunités pour le géomètre-expert ?*, Mémoire de géomètre-expert foncier D.P.L.G., ESGT, 2018.

- SUSINI L., *La surélévation des immeubles, un fort potentiel poussé par un contexte législatif favorable*, Mémoire d'Ingénieur Géomètre, ESGT, 2019.

V. Articles de revues professionnelles ou généralistes

- ARC
  - « Copropriétés désorganisées : quels enjeux ? Quelles solutions ? Le point de vue de l'ARC », 16 mars 2018, *arc-copro.fr*.
  - « Les dispositifs de redressement des copropriétés en difficulté (PDS et OPAH) : quelles améliorations possibles pour renforcer l'impact de l'intervention publique ? », 11 mai 2018, *arc-copro.fr*.
- Autorité de la concurrence, avis n° 18-A-02 du 28 février 2018 relatif à la profession de géomètre-expert.
- BAYARD-JAMMES F.
  - « Injonction administrative de travaux et autorisation de l'assemblée générale », Inf. rap. copr. n° 644, Décembre 2018, p. 32.
  - « Répartition des dépenses de travaux sur partie privative », Inf. rap. copr. n° 653, Novembre 2019, p. 56.
- BROCARD-FIGUIÈRE N.
  - « Copropriété Canuts à Argenteuil. Un plan de sauvegarde prometteur », Cahiers des copropriétés en difficulté n° 8, Mars 2017, pp. VI-VIII.
  - « L'OPAH-CD Chantilly à Toulouse. Retour sur une partition bien orchestrée. », Cahiers des copropriétés en difficulté n° 10, Septembre 2017, pp. VI-VIII.
- CALVEZ F, « La copropriété concernée par la spécialisation des tribunaux », Inf. rap. copr. n° 654, Décembre 2019, p. 6.
- CATTIAUX S., « L'OPAH-CD de Belledonne Teyssere. Un travail de longue haleine. », Cahiers des copropriétés en difficulté n° 9, Juin 2017, p. VI.
- Cahiers des copropriétés en difficulté *(La Rédaction)*
  - « Améliorer les outils de traitement des copropriétés dégradées », Cahiers des copropriétés en difficulté n° 12, Avril 2018, p. III.
  - « Entretien avec Vincent Gillibert, administrateur judiciaire », Cahiers des copropriétés en difficulté n° 11, Décembre 2017, p. II.

    - « Forte concentration géographique des actions en paiement », Cahiers des copropriétés en difficulté n° 16, Avril 2019, p. I.

- CHAZELLE C., « Le syndic et les travaux urgents », Inf. rap. copr. n° 641, Septembre 2018, p. 15.
- COQUIER A., « Le gigantisme est plutôt source d'avantages », Cahiers des copropriétés en difficulté n° 14, Septembre 2018, p. VIII.
- DALBIN J.-F.
    - « De l'état descriptif de division et du monopole de l'Ordre des géomètres-experts », Inf. rap. copr. n° 641, Septembre 2018, p. 4.
    - « Le nouveau champ d'application », Géomètre n° 2177, Février 2020, pp. 34-35.
    - « Un socle, et de multiples réformes », Géomètre n° 2177, Février 2020, pp. 32-34.
- DERREZ P.
    - « Focus sur le POPAC mis en œuvre sur le quartier Saint-Jean à Caen », Cahiers des copropriétés en difficulté n° 12, Avril 2018, pp. VI-VIII.
    - « Vers un nouveau paradigme pour la copropriété de Grigny 2 », Cahiers des copropriétés en difficulté n° 16, Avril 2019, p. VI.
- HAINAUT J., « Clichy-sous-Bois : Lancement d'une ORCOD d'intérêt national », Cahiers des copropriétés en difficulté n° 5, Juin 2016, p. VII.
- JOBELOT C., « Les travaux réglementaires », Inf. rap. copr. n° 641, Septembre 2018, p. 21.
- L'Express Actualité, « Les français et la copropriété », publié le 15 mars 2019 sur *www.l'express.fr*.
- LEBATTEUX A., « De l'état descriptif de division et du monopole de l'Ordre des géomètres-experts », Inf. rap. copr. n° 641, Septembre 2018, p. 5.
- MANCRET-TAYLOR V., « L'action de l'ANAH en faveur des copropriétés dégradées », Cahiers des copropriétés en difficulté n° 14, Septembre 2018, p. II.
- MARTIAL M.-H., « À la recherche du copropriétaire disparu », Inf. rap. copr. n° 647, Avril 2019, p. 13.
- MICHELIN-MAZÉRAN S.
    - « Rénovation du parc de logements locatifs privés : des solutions émergent entre incitation et obligation », Loyers et copr. n° 11, Novembre 2019, alerte 76.
    - « Vrai/Faux, la chronique fiscale de Sophie », Inf. rap. copr. n° 5, Décembre 2019, p. 5
- MONCHANIN D., « Copropriétés : deux dispositifs passés au crible », Les Cahiers de l'ANAH n° 157, Janvier 2020, p. 35.
- PÉRINET-MARQUET H., président du Groupe de recherche en copropriété, « Loi ELAN et copropriété », Inf. rap. copr. n° 643, Novembre 2018.

- POULICHOT T.
    - « Immatriculation : émergence des copropriétés désorganisées », Inf. rap. copr. n° 654, Décembre 2019, p. 4.
    - « L'assurance contre les impayés de charges », Cahiers des copropriétés en difficulté n° 16, Avril 2019, p. IV.
    - « La copropriété désorganisée », Inf. rap. copr. n° 654, Décembre 2019, p. 39.
- REPAUX M., « Le dispositif n'est pas adapté à l'urgence des travaux », Cahiers des copropriétés en difficulté n° 16, Avril 2019, p. III.
- RODRIGUES D.
    - « Charges spéciales et critère d'utilité », Inf. rap. copr. n° 634, Décembre 2017, p. 31.
    - « Faire des travaux affectant les parties communes », Inf. rap. copr. n° 656, Mars 2020 p. 13.
    - « Le recouvrement des charges de copropriété », Inf. rap. copr. n° 653, Novembre 2019, p. 49.
    - « Les travaux d'intérêt collectif », Inf. rap. copr. n° 654, Décembre 2019, p. 10.
- ROULLEAU G., « La loi de 1965 ne fait pas de distinction selon la taille des copropriétés », Inf. rap. copr. n° 647, Avril 2019, p. 8.
- ROULLEAU G., SECHET P., « Syndicat secondaire, scission et surélévation », Géomètre n° 2177, Février 2020, pp. 38-41.
- ROUX J.-M.
    - « La copropriété à l'épreuve de la loi ELAN », Inf. rap. copr. n° 644, Décembre 2018, p. 23.
    - « La mise en jeu de la responsabilité de l'ancien syndic par l'administrateur provisoire », Cahiers des copropriétés en difficulté n° 14, Septembre 2018, p. V.
    - « Le syndic et les « marchands de sommeil », Cahiers des copropriétés en difficulté n° 15, Décembre 2018, p. VI.
- SITKO P., « Entretien avec Pierre Sitko, directeur du registre national des copropriétés », Inf. rap. cop. n° 644, Décembre 2018, p. 6.
- THEVENOT C., « L'administrateur judiciaire peut déployer son action en toute indépendance et impartialité », Cahiers des copropriétés en difficulté n° 12, Avril 2018, p. II.
- TURENNE P., « Surélévation : quand les copropriétés prennent de la hauteur », Inf. rap. copr. n° 647, Avril 2019, pp. 26-28.

VI. Documents institutionnels :

- ANAH
    - Dossier de presse, « Initiative Copropriétés, 1 an après », Janvier 2020, 20 p.
    - « Mémento de l'habitat privé 2019 », Janvier 2020, 81 p.
- BRAYE D., « Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés. Une priorité des politiques de l'habitat. », ANAH, Janvier 2012, 163 p.
- Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, Dossier de presse, « La lutte contre l'habitat indigne : une priorité du Gouvernement », Janvier 2019, 8 p.
- Ordre des Géomètres-Experts, « La Copropriété », 2012.
- Rastoll F., « Les copropriétés en difficulté », Rapport du Conseil économique et social, Notes d'Iéna Informations du CES n° 113, 2002.

VII. Convention internationale

- Convention européenne de la sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

VIII. Textes législatifs et réglementaires

❖ **Codes**

- Code civil.
- Code de commerce.
- Code de la construction et de l'habitation.
- Code de l'expropriation.
- Code de procédure civile.
- Code pénal.
- Code de l'urbanisme.

❖ **Lois**

- Loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat.
- Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.
- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.
- Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.
- Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.
- Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.
- Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat.

- Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.
- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.
- Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.
- Loi n° 46-942 du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres experts.

❖ **Projets de loi**

- Projet de loi ratifiant l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019, n° 246, déposé au Sénat le 15 janvier 2020.
- Projet de loi relatif à l'énergie et au climat, n° 1908, déposé à l'Assemblée nationale le 30 avril 2019.

❖ **Ordonnances**

- Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 relative à la réécriture des règles de construction et recodifiant le livre Ier du code de la construction et de l'habitation.
- Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis.
- Ordonnance n° 2019-418 du 7 mai 2019 relative à la vente de logements appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré à des personnes physiques avec application différée du statut de la copropriété.

❖ **Décrets**

- Décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis et relatif à diverses mesures concernant le fonctionnement de la copropriété.
- Décret n° 2020-8 du 6 janvier 2020 déclarant d'intérêt national l'opération de requalification de copropriétés dégradées du quartier du « Val Fourré » à Mantes-la-Jolie.
- Décret n° 2016-1439 du 26 octobre 2016 déclarant d'intérêt national l'opération de requalification de copropriétés dégradées du quartier dit « Grigny 2 » à Grigny.
- Décret n° 2015-99 du 28 janvier 2015 déclarant d'intérêt national l'opération de requalification de copropriétés dégradées du quartier dit du « Bas-Clichy » à Clichy-sous-Bois (Seine-Saint-Denis).
- 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.
- Décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

❖ **Arrêtés**

- Arrêté du 10 octobre 2016 relatif au traitement de données à caractère personnel intitulé « registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires » pris en application des articles R. 711-1 à R. 711-21 du Code de la construction et de l'habitation.

- Arrêté du 8 octobre 2015 fixant la rémunération applicable au mandataire *ad hoc* et à l'administrateur provisoire désignés en matière de copropriétés en difficulté.

❖ **Compte-rendu du gouvernement**

- Compte-rendu du Conseil des ministres du 30 octobre 2019.

IX. Décisions de justice

❖ **Avis du Conseil d'État**

- CE, avis, 29 mars 2018, n° 394435, § 109.

❖ **Cour de cassation**

- Cass. 3e civ., 16 mai 2019, n ° 18-14.457 ; AJDI 2020, p. 127, obs. F. LEVY.
- Cass. 3e civ., 9 mai 2019, n° 18-17.334, publié au bulletin ; AJDI 2020. 119, obs. BUCHER C.-É. ; Inf. rap. copr. n° 653, Novembre 2019, p. 39, obs. BAYARD-JAMMES F.
- Cass. 3e civ., 22 mars 2018, n° 17-13.867 ; AJDI 2018 p. 867 obs. DREVEAU C.
- Cass. 3e civ., 22 mars 2018, n° 17-10.053.
- Cass. 3e civ., 9 novembre 2017, n° 15-10.807, non publié au bulletin ; GIL G., « Copropriétés en difficulté.- Administration de la copropriété.- Garanties de recouvrement et syndicats de copropriétaires en difficulté », *in JCl. Copropriété*, Fasc. 84, 9 Juin 2020.
- Cass. 3e civ., 6 juillet 2017, n° 16-16.849, Juris-Data n° 2017-013489 ; VIGNERON G., LAFOND J., « Copropriété.- Règlements de copropriété et états descriptifs de division.- Rappel des principes », *in JCl. Géomètre expert - Foncier*, Fasc. 29, 5 juillet 2018.
- Cass. 3e civ., 25 février 2016, n° 14-29.245, Juris-Data n° 2016-003250.
- Cass. 3e civ., 5 novembre 2015, n°14-23.496, Juris-Data n° 2015-024791 ; Loyers et copr. 2016, comm. 21.
- Cass. 3e civ., 8 octobre 2015, n° 14-16.071.
- Cass. 3e civ., 28 janvier 2015, n° 13-19.080, publié au bulletin.
- Cass. 3e civ., 6 octobre 1993, n° 91-19.936 ; RDI 1993. 545, obs. Capoulade et Giverdon.
- Cass. 3e civ., 8 juillet 1992, n° 90-11.578, Bull. civ. III, n° 241.
- Cass. 3e civ., 30 octobre 1984, n° 83-10.202, publié au bulletin.
- Cass. 3e civ., 26 avril 1983, n° 82-11.865, Bull. civ. III, n° 92 ; Administrer oct. 1983. 30, note Guillot.

❖ **Cour d'appel**

- CA Chambéry, 1ère ch. civ., 22 octobre 2019, n° 18/00493.
- CA Nouméa, ch. civ., 16 mars 2018, n° 17/00342.

- CA Paris, 23e ch. B, 29 juin 2000, Juris-Data n° 123236 ; Loyers et copr. n° 2, Février 2001, comm. 47, obs. G. VIGNERON.
- CA Paris, 23e ch. A, 17 février 1999, n° 1997/03422 ; ROUX J.-M., CCED n° 14, Septembre 2018, p. V.

X. Ressource électronique

- *https://www.boursedescredits.com/notre-actualite-sondage-modalites-pret-taux-zero-floues-francais-13.php*, « Les modalités du prêt à taux zéro encore floues pour de nombreux français », consulté le 30 avril 2020.

Table des annexes

Annexe 1 : Le cycle de dégradation des copropriétés a une influence sur la gestion (en orange), le bâti (en bleu) et le positionnement sur le marché (en vert), établi par Éva Simon (2017)..... 78

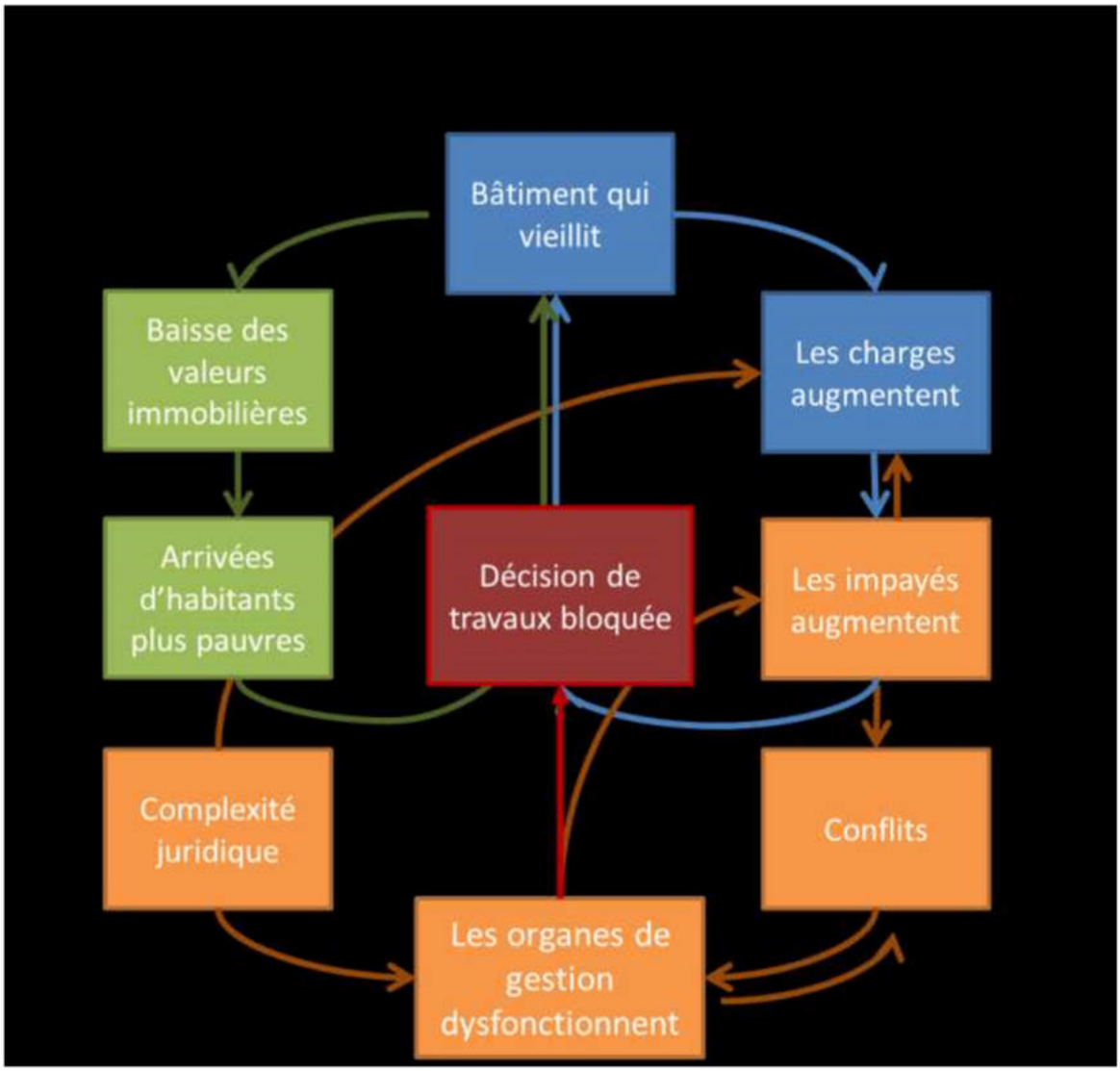
Annexe 2 : Le cycle de revalorisation d'une copropriété dépend du fonctionnement des organes de gestion et de la prise de décisions de travaux, établi par Éva Simon (2017) 79

Annexe 3 : Extrait d'un règlement de copropriété soumis à la loi du 28 juin 1938, démontrant l'existence de charges spéciales, dites « charges particulières », sans parties communes spéciales associées..... 80

Annexe 4 : Extrait d'un plan de scission réalisé au sein du cabinet de géomètre-expert, le lot 1 issu de la division comprenant le lot 1 de la copropriété (maison d'habitation), et le lot 2 issu de la division comprenant les autres lots de copropriété dans un même bâtiment 81

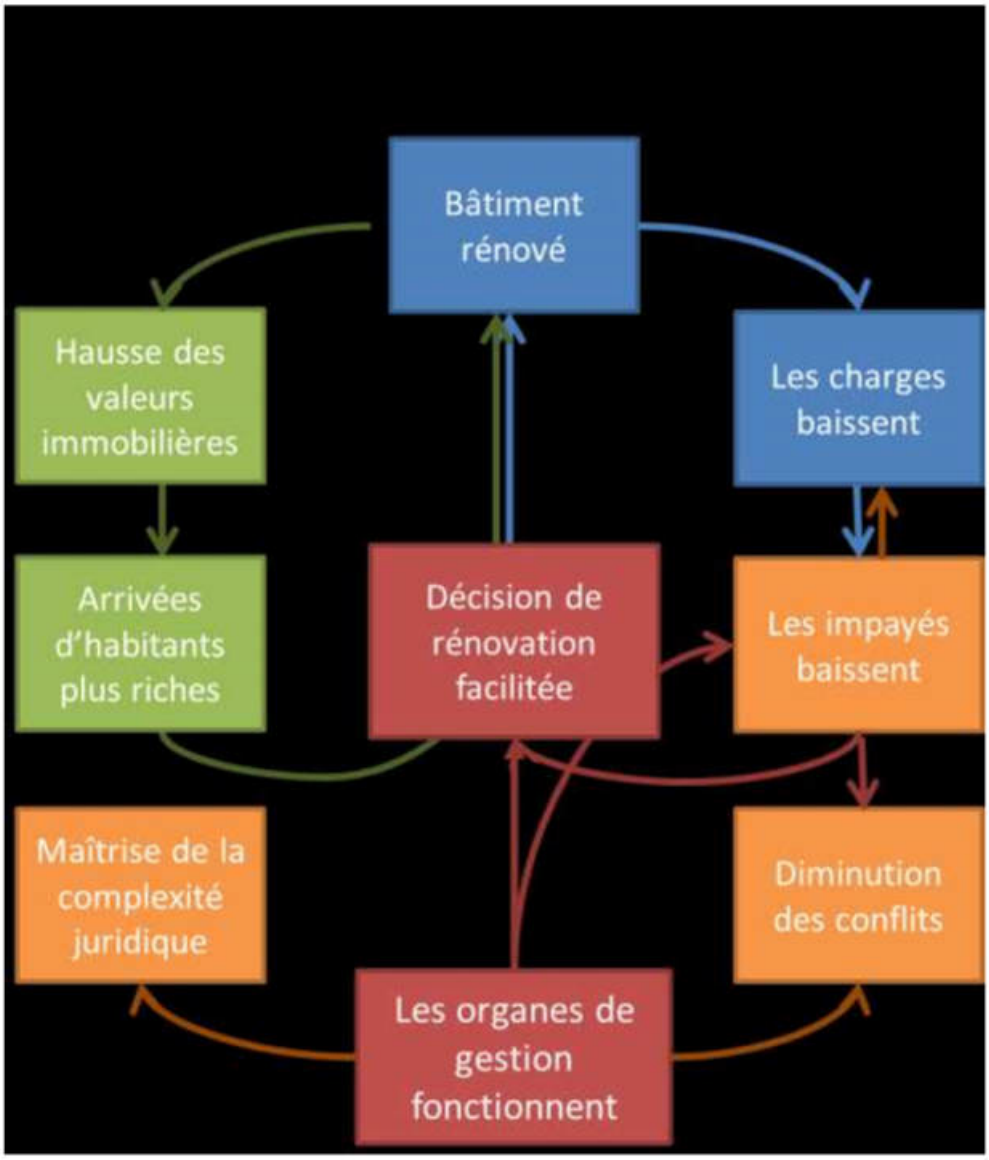
Annexe 1 :

Le cycle de dégradation des copropriétés a une influence sur la gestion (en orange), le bâti (en bleu) et le positionnement sur le marché (en vert), établi par Éva Simon (2017)



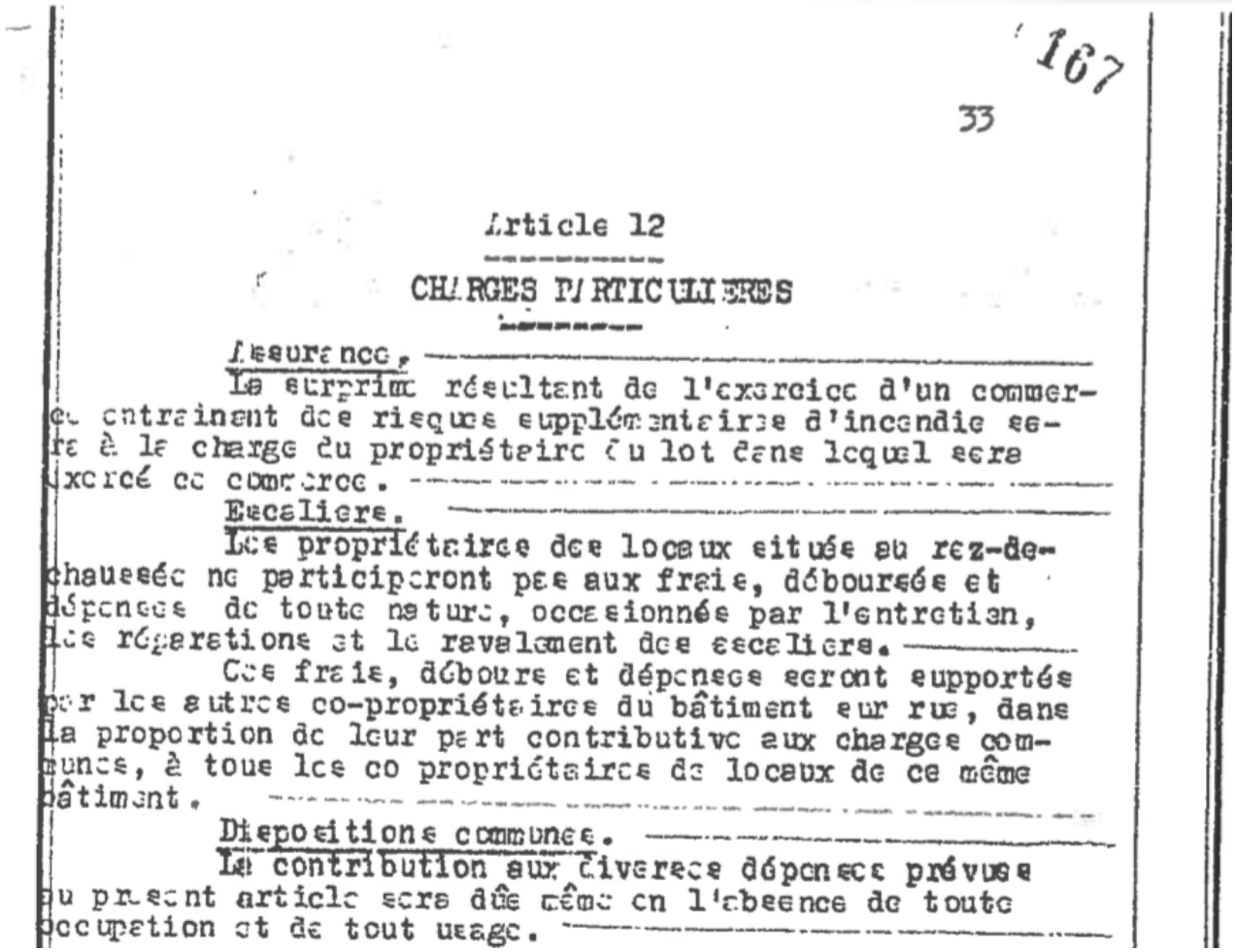
Annexe 2 :

Le cycle de revalorisation d'une copropriété dépend du fonctionnement des organes de gestion et de la prise de décisions de travaux, établi par Éva Simon (2017)



Annexe 3 :

Extrait d'un règlement de copropriété soumis à la loi du 28 juin 1938, démontrant l'existence de charges spéciales, dites « charges particulières », sans parties communes spéciales associées



167

33

Article 12

CHARGES PARTICULIERES

Assurance.

Le surprime résultant de l'exercice d'un commerce entraînant des risques supplémentaires d'incendie sera à la charge du propriétaire du lot dans lequel sera exercé ce commerce.

Escaliers.

Les propriétaires des locaux situés au rez-de-chaussée ne participeront pas aux frais, déboursés et dépenses de toute nature, occasionnés par l'entretien, les réparations et le ravalement des escaliers.

Ces frais, débours et dépenses seront supportés par les autres co-propriétaires du bâtiment sur rue, dans la proportion de leur part contributive aux charges communes, à tous les co propriétaires de locaux de ce même bâtiment.

Dispositions communes.

La contribution aux diverses dépenses prévues au présent article sera dûe même en l'absence de toute occupation et de tout usage.

Annexe 4 :

Extrait d'un plan de scission réalisé au sein du cabinet de géomètre-expert, le lot 1 issu de la division comprenant le lot 1 de la copropriété (maison d'habitation), et le lot 2 issu de la division comprenant les autres lots de copropriété dans un même bâtiment



Les copropriétés en difficulté et le rôle du géomètre-expert

Mémoire d'Ingénieur C.N.A.M., ESGT Le Mans, 2020

RESUME

Alors que le nombre de logements en copropriété est en augmentation et que la proportion de copropriétés en difficulté est importante, puisque l'on dénombre 107 000 copropriétés fragiles, il convient de s'intéresser au sort de ces copropriétés. Les mécanismes juridiques dédiés sont-ils suffisamment efficaces ? Les dispositifs prévus par les pouvoirs publics permettent-ils de résoudre les difficultés en évitant le traitement judiciaire ? Malgré les récentes évolutions législatives et réglementaires en la matière, les contraintes sont nombreuses. Face aux limites du traitement juridique ou amiable des copropriétés en difficulté, quel rôle peut jouer le géomètre-expert dans l'anticipation des difficultés ? En effet, lorsqu'il est complexe de guérir, il est nécessaire de prévenir en amont. De quelle manière les compétences juridiques et techniques du géomètre-expert lui permettent-il d'anticiper les problèmes à venir ? Qu'il soit à l'origine de l'organisation juridique de la copropriété ou gestionnaire en tant que syndic, le géomètre-expert doit agir dans différents domaines pour éviter la naissance des difficultés en copropriété.

Mots clés : copropriété en difficulté, droit de la copropriété, géomètre-expert, syndic, résolution des difficultés, prévention des difficultés, lutte contre l'habitat indigne, évolution juridique.

SUMMARY

While the number of condominium units is increasing and that the proportion of condominiums in difficulty is high, accounting 107 000 fragile co-ownerships, we need to concern ourselves with the fate of these condominiums. Are the dedicated legal mechanisms sufficiently effective ? Do the mechanisms created by the public authorities allow to resolve the difficulties by avoiding the judicial treatment ? Despite the recent legislative and regulatory developements on this subject, there are so many constraints. Confronting the limits of the legal or amiably treatment of difficulties of condominium, what role can the surveyor play to anticipate the difficulties ? Indeed, when it is complex to heal, it is necessary to prevent in advance. How the legal and technical abilities of the surveyor allow him to anticipate futur problems ? That he is the author of the legal organisation of the condominium or manager as a co-ownership trustee, the surveyor must to act in various areas to avoid the birth of the condominium difficulties.

Key words : condominiums in difficulty, co-ownership law, surveyor, co-ownership trustee, resolution of difficulties, prevention of difficulties, fight against substandard housing, legal development.