

FICHE N°16 : LA PROCEDURE DE SUBSTITUTION FINANCIERE DANS LES COPROPRIETES

INTRODUCTION

L'ordonnance du 15 décembre 2005, complétée sur ce point par le décret du 8 novembre 2006, permet au maire (ou à défaut, au représentant de l'Etat) d'intervenir dans les copropriétés pour faciliter l'exécution des mesures prescrites par un arrêté de péril, un arrêté d'insalubrité, ou un arrêté en matière d'équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation, en se substituant au(x) seul(s) copropriétaire(s) qui sont défaillants financièrement.

Ce dispositif permet d'éviter la substitution de la collectivité publique à la copropriété pour exécuter d'office l'intégralité des travaux prescrits, la commune ou l'Etat n'intervenant que pour « préfinancer » la quote-part manquante au budget des travaux préalablement approuvé par l'assemblée des copropriétaires.

TEXTES DE RÉFÉRENCE : le III de l'article L. 1331-29 et les articles R. 1331-6 à R. 1331-8 du code de la santé publique (CSP) pour ce qui concerne l'insalubrité ; le IV de l'article L. 511-2 et les articles R. 511-8 à R. 511-10 du code de la construction et de l'habitation (CCH) pour ce qui concerne le péril, les articles L. 129-2 et R. 129-7 du CCH pour les équipements communs des immeubles collectifs.

L'arrêté du [3 mai 2007](#) précise les conditions concrètes de mise en œuvre.

Enfin, l'article 91 de la loi MOLLE a institué un mécanisme d'intérêts moratoires au bénéfice de la collectivité publique qui s'est substituée, qui entre dans le calcul du montant de la créance due (CCH articles : L.129-4 et L.511-4, CSP article : L.1331-30)

CAS D'APPLICATION : cette procédure vise les cas où l'inexécution des mesures prescrites et portant sur les parties communes d'un immeuble, ou d'un ensemble immobilier, en copropriété résulte de la défaillance financière de certains copropriétaires qui ne répondent pas à l'appel de charges du syndic, alors même que l'assemblée générale des copropriétaires a déjà pris les dispositions utiles pour mettre en œuvre les arrêtés de police édictés par le maire ou le préfet (péril, équipement commun ou insalubrité), notamment, en ayant voté les conditions d'exécution des travaux prescrits. Cette situation se distingue du cas où toute la copropriété est défaillante et les travaux doivent alors être exécutés d'office par la commune (ou par l'Etat, le cas échéant) sous la maîtrise d'ouvrage publique.

Cette procédure de substitution financière constitue une modalité particulière d'exécution des arrêtés de police en copropriété, en cas d'inexécution par celle-ci, due à la défaillance de certains copropriétaires.

PROCÉDURE : Elle est identique en matière de péril, d'insalubrité et d'équipements communs.

➤ **Mise en demeure du ou des copropriétaires défaillant(s) :**

Lorsqu'un (ou plusieurs) copropriétaires ne règle pas, en totalité ou non, sa quote-part de charges au titre des travaux visant à assurer le respect des prescriptions d'un arrêté du maire ou du préfet et dont les conditions de réalisation ainsi que le budget correspondant ont préalablement été votés par l'assemblée générale des copropriétaires, le syndic doit le (ou les)

mettre en demeure, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par sommation de payer délivrée par huissier de justice, de payer l'appel de fonds dans le délai de quinze jours.

➤ **Information du maire et attestation de défaillance :**

Si à l'issue du délai imparti, courant à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée ou de la date de signification de la sommation de payer délivrée par l'huissier de justice, le (ou les) copropriétaires ne répond(ent) pas à cette mise en demeure, le syndic en informe le maire¹ en lui indiquant les démarches qu'il a entreprises pour faire réaliser les travaux prescrits.

Cette lettre d'information comporte :

- le procès-verbal de l'assemblée générale faisant apparaître la nature, le montant des travaux votés, en faisant clairement apparaître les travaux qui correspondent aux prescriptions de l'arrêté de police, le calendrier des appels de fonds correspondants et les entreprises retenues ainsi que les devis qu'elles ont fournis,
- un récapitulatif des impayés, mentionnant, pour chaque copropriétaire défaillant, la date d'exigibilité du ou des appels de fonds correspondants.

Dans l'hypothèse où l'appel de fonds comprendrait également d'autres charges que celles correspondant aux seuls travaux prescrits par l'arrêté, le syndic devra veiller à isoler le montant de la quote-part en rapport strict avec ces derniers, afin que la collectivité publique soit précisément informée du montant de son engagement. Le cas échéant, les services de la collectivité publique concernée devront vérifier ce point.

Le syndic fournit également au maire (ou au préfet, selon le cas) une attestation de défaillance², comportant, pour chaque copropriétaire défaillant :

- les nom, prénom, date de naissance et domicile, réel ou élu suivant le cas ;
- pour les personnes morales, leur forme, leur dénomination, leur siège social et l'organe qui les représente légalement ;
- le numéro du ou des lots concernés ;
- sa quote-part de dépense afférente aux travaux votés ;
- le montant des sommes appelées et impayées ;
- la copie de la lettre recommandée avec avis de réception ou de l'acte d'huissier de justice délivré au copropriétaire défaillant, valant sommation de payer.

¹ De manière générale, le syndic devrait informer spontanément le maire de la défaillance d'un ou plusieurs copropriétaires faisant obstacle à l'exécution des travaux, sans attendre l'édition d'une mise en demeure, tel que cela est prévu en matière d'exécution d'office. Il se peut, toutefois, que le maire soit conduit, à l'issue du délai imparti par l'arrêté, à mettre en demeure le syndicat des copropriétaires en vue d'une éventuelle exécution d'office des travaux prescrits par l'arrêté. Le syndic peut alors réagir à cette mise en demeure en engageant les diligences nécessaires à l'exécution des travaux par la copropriété, et, le cas échéant informer la collectivité de la défaillance d'un ou plusieurs copropriétaires.

² Voir modèle joint in fine.

Cette attestation précise si une action en contestation de la décision de l'assemblée générale portant sur les travaux en cause a été engagée ou non par un ou plusieurs copropriétaires, notamment par le ou les copropriétaires défaillants. En effet, en application de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires opposants ou défaillants peuvent contester³ les décisions d'assemblée dans le délai de deux mois à compter de la notification de celles-ci par le syndic. Le cas échéant, l'exécution des travaux votés est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de contestation précité.

L'attestation de défaillance⁴ est une pièce essentielle du dispositif dans la mesure où elle constitue, avec la décision de substitution du maire, ou du préfet, la pièce comptable nécessaire⁵ ; aussi, dans un but de clarté et de simplicité l'attestation de défaillance doit faire référence aux éléments qui doivent être fournis par le syndic comme précisé ci-dessus (date du procès-verbal de l'assemblée générale, récapitulatif des impayés pour chaque copropriétaire défaillant)

Enfin, le syndic joint à son envoi la copie de l'état descriptif de division de l'immeuble et la liste de tous les copropriétaires prévue à l'article 32 du décret du 17 mars 1967. Cet article impose au syndic d'établir et de tenir à jour la liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu; ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 6 du même décret (usufruit, nue-propriété, usage, habitation).

➤ **Décision de substitution**

Après avoir été informée de la défaillance de certains copropriétaires dans les formes requises, l'autorité publique dispose d'un délai d'un mois pour décider d'avancer ou non, pour le compte desdits copropriétaires, le montant de l'appel de fonds correspondant aux sommes exigibles à la date précisée par l'assemblée générale des copropriétaires au titre du financement des travaux prescrits. Ce délai peut être mis à profit pour vérifier les raisons de la défaillance et l'opportunité d'une substitution.

Si le (ou les) copropriétaire(s) en cause a (ont) contesté les conditions d'exécution des travaux dans les formes requises par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 (susvisé) pour des motifs précis qui justifient une procédure judiciaire (par exemple, irrégularité de la procédure d'approbation des travaux, absence de mise en concurrence des prestataires par le syndic, etc.), il peut être prudent d'attendre que le litige propre à la copropriété soit purgé afin d'éviter d'être partie à un conflit interne à la copropriété et de vérifier la pertinence d'une substitution. Cependant, ces contestations n'empêchent pas l'autorité publique de se substituer.

En revanche, si les éléments d'information recueillis par l'autorité publique mettent en évidence la mauvaise foi caractérisée des copropriétaires défaillants ou leur impécuniosité, la substitution peut être décidée sans délai supplémentaire.

Si compte tenu de ces éléments, la substitution paraît pertinente, le maire, (ou le préfet, selon le cas) notifie sa décision⁶ au syndic de la copropriété ainsi qu'aux copropriétaires défaillants, auxquels seront également notifiées les sommes versées pour leur compte (par lettre remise contre signature).

[La commune verse les fonds par mandatement au syndicat des copropriétaires⁷.](#)

³ Par assignation devant le tribunal de grande instance (TGI).

⁴ Voir modèle d'attestation de défaillance.

⁵ Cf : liste des pièces justificatives des dépenses publiques locales annexée au décret n°2007-450 du 25 mars 2007 / [Instruction de la DGCP du 13 novembre 2007](#) adressée à tous les comptables publics.

⁶ Modèle d'arrêté de substitution, in fine.

⁷ Voir l'[instruction de la DGCP du 13 novembre 2007](#) adressée à tous les comptables publics

L'autorité publique compétente pour prendre cette décision est, en insalubrité, soit le maire (et non le conseil municipal⁸) au nom de l'Etat soit, à défaut, le préfet (comme pour les travaux d'office).

En péril et en équipements communs des immeubles collectifs d'habitation, c'est aussi le maire, sans autorisation préalable du conseil municipal⁹, qui est compétent pour prendre cette décision, qui doit être motivée ; ce point a été explicitement précisé dans le IV de l'art L.511-2 et le L.129-2 du CCH, pour mettre fin à toute ambiguïté par l'article 92 de la loi MOLLE.

➤ **Exécution des travaux**

Une fois le financement de l'opération assuré, les travaux sont réalisés sous la maîtrise d'ouvrage du syndicat des copropriétaires, conformément aux conditions d'exécution préalablement approuvées par l'assemblée générale¹⁰.

➤ **Calcul du montant de la créance due**

Le montant de la créance due est égale au montant de la quote-part avancée par la collectivité publique à laquelle s'ajoutent des intérêts moratoires calculée au taux d'intérêt légal, décomptés à partir de la date de la notification par le maire, ou le préfet, de la décision de substitution¹¹

➤ **Recouvrement des sommes engagées**

L'ordonnateur de la commune (ou de l'Etat, le cas échéant) émet un titre de recette à l'encontre des copropriétaires défaillants dont le recouvrement est effectué par le comptable public, comme en matière de contributions directes.

Lorsque le syndicat des copropriétaires bénéficie d'une subvention de l'Anah (plan de sauvegarde, insalubrité ou péril) la quote-part du copropriétaire défaillant versée par l'autorité publique est calculée en intégrant cette subvention de l'Anah et le recouvrement s'opère sur la même base¹².

Le caractère exécutoire du titre de recette émis n'est pas suspendu¹³ par l'opposition introduite devant le tribunal administratif par le copropriétaire débiteur, en application de l'article L 541-1 du CCH issu de l'ordonnance du 11 janvier 2007.

Cette créance, comme celles qui sont issues de l'exécution d'office des travaux prescrits, bénéficie du régime spécial de garantie introduit par l'ordonnance du 11 janvier 2007 **et modifié par l'article 89 de la loi MOLLE.** ([voir la fiche n°17](#))

⁸ Le IV de l'art L.1331-29 précise bien qu'en matière de travaux d'office et de substitution, c'est le maire (ou le préfet) en tant qu'autorité de police qui est compétent et le III du même article vise la substitution financière.

⁹

Il faut cependant dans tous les cas qu'un budget soit disponible

¹⁰

Sur les conditions de vote des travaux prescrits, [voir la fiche n°18](#) : « La mise en œuvre des procédures de lutte contre l'habitat indigne dans les copropriétés ».

¹¹

« Lorsque la commune s'est substituée à certains copropriétaires défaillants, le montant de la créance due par ceux-ci est majoré de celui des intérêts moratoires calculés au taux d'intérêt légal, à compter de la date de notification par le maire de la décision de substitution aux copropriétaires défaillants. » (art L.129-4 et 511-4 du CCH ; L.1331-30 du CSP).

¹² Le fait que le copropriétaire s'avère défaillant ne le prive pas de sa quote-part de subvention de l'Anah versée au syndicat des copropriétaires.

¹³ Voir l'[instruction de la DGCP du 13 novembre 2007](#) adressée à tous les comptables publics.

En outre, le III de l'article L1331-29 du CSP, le IV du L511-2 et l'article L129-2 du CCH précisent que la collectivité publique est subrogée dans les droits et actions du syndicat à concurrence des sommes qu'elle a versées.

Cela signifie que la collectivité publique a le choix de la garantie qu'elle souhaite mettre en œuvre :

⇒ L'ordonnance du 11 janvier 2007 permet à la collectivité qui a fait l'avance des frais pour le compte du copropriétaire défaillant de garantir le recouvrement de sa créance par un double dispositif :

- un privilège spécial immobilier (8° de l'article 2374 du code civil) qui se substitue à l'hypothèque légale prévue par les textes relatifs à l'insalubrité et au péril. Ce nouveau privilège permet de primer les autres créanciers éventuels. Il est constitué conformément aux dispositions des articles 2384-1 et 2384-2 du code civil, **par l'inscription unique du privilège spécial immobilier sur le ou les lots concernés au vu du titre de recouvrement émis contre le copropriétaire défaillant, suite aux modifications introduites par l'article 89 de la loi MOLLE (la double inscription n'est plus nécessaire en matière de travaux)**

Les frais d'inscription sont à la charge du débiteur.

- la solidarité entre propriétaires successifs, en cas de mutation des lots de copropriétés, postérieurement aux formalités de publicité de l'arrêté. La collectivité peut, dans ce cas, adresser le titre de recouvrement à l'un quelconque des copropriétaires successifs du lot, à charge pour eux de se répartir ultérieurement les charges financières supportées¹⁴.

⇒ La subrogation dans les droits et actions du syndicat des copropriétaires permet par ailleurs à la collectivité de bénéficier des garanties accordées à ce dernier pour assurer le recouvrement de sa créance contre les copropriétaires défaillants.

Ces garanties relèvent de trois dispositifs prévus par la loi du 10 juillet 1965 :

- le premier est l'hypothèque légale prévue par les dispositions de l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965, inscrite à la diligence du syndic après une mise en demeure infructueuse. En l'espèce, ce dispositif présente peu d'intérêt si les conditions du privilège spécial susvisé sont réunies.
- le syndicat dispose, par ailleurs, d'un privilège mobilier spécial sur les meubles qui garnissent le lot de copropriété ou sur les loyers si le lot est donné à bail non meublé. Ce privilège existe de plein droit, sans être assujéti à une formalité ou une inscription quelconque. (En l'espèce, ce dispositif présente peu d'intérêt, compte tenu du montant des frais engagés).
- enfin, le syndicat dispose d'un privilège spécial immobilier, en application du 1° bis de l'article 2374 du code civil qui lui permet, en cas de vente du lot du débiteur, de faire opposition au versement du prix de cession dans la limite de sa créance (liquide et exigible à la date du transfert de propriété du lot) et dans les limites précisées par cet article, pour obtenir le paiement des sommes lui restant dues (article 20 de la loi du 10 juillet 1965).

A cette fin, il incombe d'ailleurs au syndic d'informer immédiatement la commune (ou le représentant de l'Etat si celui-ci s'est substitué au maire) de la mutation éventuelle d'un lot

¹⁴ voir aussi les Questions/ Réponses sur [« Le recouvrement des créances publiques au regard des mécanismes de l'ordonnance du 11/01/2007 »](#)

appartenant à un copropriétaire défaillant pour permettre à la collectivité de faire valoir ses droits auprès du notaire chargé des actes (articles R.1331-8 du CSP, R.511-10 et R.129-9 du CCH).

Afin d'éviter toute diligence inutile du syndic, la commune devra en aviser le syndic si elle recouvre l'intégralité de sa créance.

Ainsi, en cas de difficulté de recouvrement de sa créance, la collectivité publique peut opter pour l'un ou l'autre de ces dispositifs de garantie.

Pour en savoir plus

Consulter sur le site Internet du Pôle :

- [la note circulaire/ instruction](#) du 13 novembre 2007 adressée par la direction générale de la comptabilité publique aux TPG et à tous les comptables publics le, dont l'objet est en premier lieu d'exposer les principales procédures de lutte contre l'habitat indigne lorsqu'elles sont mises en œuvre par les communes, de préciser les possibilités qui leur sont ouvertes d'intervenir d'office aux frais des copropriétaires défaillants et, en second lieu, d'en présenter les conséquences, notamment en ce qui concerne les pièces nécessaires au comptable pour verser le montant de la quote-part de substitution en application de la décision du maire.
- le Questions/ Réponses sur [« Le recouvrement des créances publiques au regard des mécanismes de l'ordonnance du 11/01/2007 »](#)
- voir aussi la [fiche n°18](#) du présent guide relative à « La mise en œuvre des procédures de lutte contre l'habitat indigne dans les copropriétés ».

**FICHE N°16 : LA PROCEDURE DE SUBSTITUTION FINANCIERE DANS LES
COPROPRIETES**

MODÈLE D'ATTESTATION ET D'ARRETE

Modèle d'attestation de défaillance

En application de l'arrêté interministériel du 3 mai 2007 pris pour l'application du décret n° 2006-1359 du 8 novembre 2006 relatif à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux et à la sécurité des immeubles collectifs d'habitation et modifiant le Code de la construction et de l'habitation et le Code de la santé publique ;

Je, soussigné M (*si personne morale, indiquer qualité / gérant de la Sarl ou autre ...*) syndic de l'immeuble en copropriété sistitulaire de la carte professionnelle de gestion N°(*ou syndic bénévole ...*) et titulaire d'un contrat de syndic (ou de son renouvellement) suite au vote de l'assemblée générale des copropriétaires du (*date*)..

VU le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du ayant voté les modalités de réalisation des travaux prescrits par l'arrêté (*d'insalubrité/ de péril / portant sur*) et précisé le calendrier des appels de fonds correspondants;

VU la mise en demeure prévue *aux articles R. 129-7 ou R. 511-8 du code de la construction et de l'habitation ou R. 1331-6 du code de la santé publique* (selon la base juridique de l'arrêté) effectuée par mes soins le par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, *ou* par sommation de payer délivrée par l'huissier de justice signifiée le ... à M et MM , copropriétaires ...

VU l'absence de réponse de M et MM copropriétaire(s) dans le délai de 15 jours à compter du (*date du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée ou date de signification de la sommation de payer délivrée par l'huissier de justice*)

Atteste que :

M ... *nom, prénom*, demeurant à, né le
(*pour les personnes morales, leur forme, leur dénomination, leur siège social et l'organe qui les représente légalement*)

copropriétaire des lots N°

dont la quote-part de dépense afférente aux travaux votés lors de l'assemblée générale susvisée se monte à ...euros est débiteur deeuros à l'égard du syndicat des copropriétaires, correspondant au montant des sommes appelées et impayées à la date d'exigibilité du ou des appels de fonds correspondants selon l'état ci-joint, au titre de la réalisation des travaux ou mesures prescrites par l'arrêté susvisé.

Ci-joint, copie de la lettre recommandée avec avis de réception, *ou* de l'acte d'huissier de justice délivré au copropriétaire défaillant, valant sommation de payer.

Je vous précise également que le procès-verbal de l'assemblée générale (éventuellement spéciale) qui s'est tenue le et qui a voté les modalités de réalisation des travaux nécessaires à la résorption de l'insalubrité (*ou péril, ou sécurité/réfection des équipements communs d'un immeuble*)

7

Source : Pôle national de lutte contre l'habitat indigne / Fiche du guide pratique « Agir contre l'habitat insalubre et dangereux – méthodes et choix des procédures ».
Auteurs du Guide : Alain Mellet (FN Pact-Arim) et maître Stéphanie Jacq-Moreau.

Mise à jour PNLHI – 31 mars 2009 – post loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE) du 25 mars 2009

collectif d'habitation) n'a fait l'objet d' aucune action en contestation par un ou plusieurs copropriétaires, au titre du deuxième alinéa de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

Ou :

Je vous précise également que le procès-verbal de l'assemblée générale (éventuellement spéciale) qui s'est tenue le et qui a voté les modalités de réalisation des travaux nécessaires à la résorption de l'insalubrité (*ou péril, ou sécurité/réfection des équipements communs d'un immeuble collectif d'habitation*) a fait l'objet d'une action en contestation au titre du deuxième alinéa de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 par M ... (*copropriétaire(s) défaillant(s)*) ou N, copropriétaire(s) non défaillant(s), selon assignation devant le TGI de xxxx délivrée le xx ci-jointe

Fait à

Fait pour servir et valoir ce que de droit

Le syndic

Signature

A joindre dans l'envoi :

- Copie de l'état descriptif de division de l'immeuble et la liste de tous les copropriétaires prévue à l'article 32 du décret du 17 mars 1967 susvisé ;
- Copie de la lettre recommandée avec avis de réception , *ou* de l'acte d'huissier de justice délivré au copropriétaire défaillant, valant sommation de payer ;
- Procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du ;
- (le cas échéant), assignation en date du

**Modèle d'arrêté de substitution du maire ¹⁵à un (ou plusieurs) copropriétaires défaillants, suite
à un arrêté d'insalubrité¹⁶**

Département
Commune de

Le maire (ou le préfet de) de xxxx

VU les articles L 1331-26 et suivants du code de la santé publique et notamment les articles L 1331-29 et L 1331-30, ainsi que les articles R 1331-5 et suivants;

VU les articles L.129-4 (ou L.511-4) du Code de la construction et de l'habitation (équipements communs ou péril)

VU l'arrêté interministériel du 3 mai 2007 pris pour l'application du décret n° 2006-1359 du 8 novembre 2006 relatif à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux et à la sécurité des immeubles collectifs d'habitation et modifiant le code de la construction et de l'habitation et le code de la santé publique ;

VU l'arrêté préfectoral du prescrivant les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité de l'immeuble sis *adresse*, soumis au statut de la copropriété ;

VU la mise en demeure du maire¹⁷ de xxxxx (ou du préfet) adressée au syndicat des copropriétaires de réaliser les travaux prescrits concernant les parties communes de l'immeuble susvisé en date du

VU la lettre d'information du, envoyée au maire de xxxx (ou au préfet) (service de ...) par le syndic de l'immeuble, mentionnant les démarches effectuées pour faire réaliser les mesures prescrites conformément à l'article R 1331-6 susvisé du code de la santé publique et à l'article premier de l'arrêté du 3 mai 2007 susvisé ;

VU l'attestation de défaillance du (ou des) copropriétaire établie par le syndic de copropriété, en date du, conformément à l'article R 1331-6 susvisé du code de la santé publique et à l'article 3 de l'arrêté du 3 mai 2007 susvisé ;

VU l'état descriptif de division de l'immeuble et la liste de tous les copropriétaires prévue par l'article 32 du décret du 17 mars 1967, conformément à l'article 3 de l'arrêté du 3 mai 2007 susvisé ;

¹⁵ Le même type d'arrêté peut être pris par le préfet si l'Etat, et non la commune, se substitue.

¹⁶ Le même type d'arrêté peut être pris par le maire en péril et en sécurité des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation / en modifiant les visas.

¹⁷ Juridiquement, la mise en demeure n'est pas un préalable obligatoire à la substitution (mais à l'engagement de travaux d'office), mais cette mention est utile si la mise en demeure a été effectuée;

CONSIDÉRANT la volonté de la copropriété de réaliser les travaux prescrits par l'arrêté d'insalubrité susvisé et la défaillance de (l'un ou certains) des copropriétaires et que l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble ne sont pas défaillants,

ARRETE

ARTICLE 1

La commune de se substitue au(x) copropriétaire(s) défaillant, M. S... L... copropriétaire(s) des lots ..., situé auadresse, pour le versement de la somme de xxxx euros, exigible selon appel de fond du, conformément à l'attestation de défaillance et la sommation de payer sous 48 heures, signifiée par huissier, le ...à M.S.. L.

La commune de xxxx agit pour le compte du copropriétaire défaillant susnommé, en ses lieu et place; elle est subrogée dans les droits et actions du syndicat des copropriétaires à concurrence des sommes versées.

ARTICLE 2

La commune de xxxxx recouvrera la somme ainsi avancée auprès du copropriétaire défaillant susnommé selon les dispositions de l'article L. 1331-30 du code de la santé publique.

ARTICLE 3

Lorsque la commune de xxxxx aura recouvré la totalité de la créance qu'elle détient auprès du copropriétaire défaillant susnommé, elle en informera le syndic de la copropriété.

A défaut d'avoir recouvré sa créance, si le lot du copropriétaire défaillant susnommé vient à faire l'objet d'une mutation, le syndic notifiera sans délai cette mutation à la commune de xxxxx, afin de lui permettre de faire valoir ses droits auprès du notaire qui en est chargé.

ARTICLE 4

Le présent arrêté est notifié :

- au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic ;
- à M. S ... L.... copropriétaire défaillant susnommé.

ARTICLE 5

Ampliation du présent arrêté est adressée :

- à M. le préfet de
- à M le DDASS (si insalubrité)
- à M. le receveur (comptable public)

Fait à xxxx , le

Le maire (ou le préfet)