

# LA MISE EN ŒUVRE DES PROCÉDURES DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE DANS LES COPROPRIÉTÉS

<u>1.LES MODALITÉS DE LA PRESCRIPTION ÉDICTÉE PAR UN ARRÊTÉ .....</u>	<u>2</u>
<u>2.LES EFFETS DE LA PRESCRIPTION.....</u>	<u>6</u>
<u>3.LES DÉCISIONS RELATIVES AUX TRAVAUX.....</u>	<u>8</u>
<u>4.L'EXÉCUTION DES TRAVAUX.....</u>	<u>11</u>
<u>5.LE RÔLE DU SYNDIC DE LA COPROPRIÉTÉ.....</u>	<u>13</u>
<u>6.A PROPOS DE LA CARENCE.....</u>	<u>14</u>

## **1. Les modalités de la prescription édictée par un arrêté**

### **1.1. Peut-on prendre un arrêté d'insalubrité ou de péril uniquement sur les parties communes d'un immeuble en copropriété ? A qui et comment sont signifiés ces arrêtés ?**

Oui. Les dispositions du code de la santé publique (articles L1331-27 et L1331-28-1), en ce qui concerne l'insalubrité, et du code de la construction et de l'habitation (articles L511-1-1 et L511-2) pour ce qui est du péril prévoient expressément le cas où les désordres qui justifient l'engagement de l'une ou l'autre de ces procédures n'affectent que les parties communes. Par définition, les désordres peuvent donner lieu à des travaux, prescrits par arrêté (insalubrité remédiable, péril n'imposant pas la démolition).

Cette situation est relativement fréquente en matière de péril puisque cette procédure concerne surtout les éléments structurels de l'immeuble (par exemple la toiture, les planchers, les murs porteurs etc...).

Les arrêtés de déclaration d'insalubrité remédiable, l'invitation à la réunion du CODERST<sup>1</sup>, lorsque les désordres ne concernent que les parties communes, sont notifiés au syndicat des copropriétaires représenté par son syndic. Le syndic est alors tenu d'informer les copropriétaires dans les plus brefs délais.

La notification au seul syndic plutôt qu'à l'ensemble des copropriétaires est une facilité explicitement prévue par la loi mais cela ne s'oppose pas à la notification à tous les copropriétaires, sachant que la notification au syndic doit être effectuée. Dans les petites copropriétés, ou lorsque le syndic est défaillant, il peut être pertinent de notifier les actes également à l'ensemble des copropriétaires (tels qu'ils figurent au fichier immobilier).

En matière de péril non imminent (article L511-2 du CCH), l'information préalable à l'arrêté est de même notifiée au syndic qui doit la transmettre aux copropriétaires dans un délai maximal de vingt-et-un jours (article R511-6 du CCH). Le syndic dispose ensuite d'un délai minimal de deux mois pour faire part au maire de ses observations dans l'intérêt de la copropriété.

Par ailleurs, les arrêtés sont également notifiés aux occupants, aux titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux, aux titulaires de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux<sup>2</sup>.

Par précaution, il convient de procéder systématiquement à un affichage des actes soumis à l'obligation de notification, afin de parer toute difficulté, notamment lorsque l'on a des doutes sur la qualité exacte de certaines des personnes mentionnées. L'affichage est effectué par un agent assermenté et fait l'objet d'un certificat d'affichage.

### **1.2. A qui et suivant quelles modalités le maire ou le préfet notifie l'arrêté de péril, d'insalubrité ou de prescriptions de remise en état ou de remplacement des équipements communs lorsqu'un immeuble comprenant plusieurs copropriétaires n'est pas organisé en copropriété (absence de règlement de copropriété, d'état descriptif de division, de syndic) ?**

Lorsque la « copropriété de fait » est inorganisée et en particulier, lorsqu'il n'existe pas de syndic, les actes de la procédure doivent être notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception à

---

<sup>1</sup> Le comité départemental compétent en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques a remplacé le CDH dont il assure les mêmes fonctions en matière de procédures d'insalubrité visées par les articles L.1331-24, L.1331-25 et L.1331-26 du code de la santé publique.

<sup>2</sup> Dans l'hypothèse où un établissement d'hébergement est exploité au sein de la copropriété, l'exploitant se voit également notifier les actes.

chacun des copropriétaires pris individuellement tels qu'ils figurent au fichier immobilier, ainsi qu'aux autres titulaires de droits réels<sup>3</sup> et aux occupants éventuels.

L'identification des copropriétaires et des titulaires de droits réels nécessite, a fortiori, dans le cas de copropriétés inorganisées, de consulter le fichier des hypothèques<sup>4</sup> qui seul fait foi.

En tout état de cause et par précaution, en sus des cas de difficulté pour identifier les copropriétaires ou connaître leur adresse, il convient également de procéder à un affichage desdits actes sur la façade de l'immeuble outre l'affichage systématique en mairie.

### **1.3. A qui et suivant quelles modalités le maire ou le préfet notifie l'arrêté d'insalubrité, de péril ou de prescription de remise en état ou de remplacement des équipements communs lorsqu'un immeuble comprend des lots de copropriété en indivision ?**

S'agissant de la notification visant les copropriétaires, lorsqu'il existe des lots en indivision, deux cas de figures doivent être distingués :

- si les arrêtés portent sur les parties communes seulement, la notification est valablement faite au seul syndicat des copropriétaires représenté par son syndic, sous réserve qu'il en existe un (cf questions n°1 et n°2).

- si les arrêtés portent à la fois sur les parties communes et des parties privatives, dont des lots en situation d'indivision, les arrêtés (et éventuellement les avis ou informations préalables soumis à l'obligation de notification) seront notifiés au syndic et à l'ensemble des co-indivisaires tels qu'ils figurent sur le fichier immobilier, outre les autres copropriétaires dont les parties privatives sont concernées, le cas échéant.

Là encore, par précaution, notamment dans ces cas-là (indivis impossibles à retrouver, indivision successorale non réglée), en sus des cas de difficulté pour identifier tous les copropriétaires indivis ou connaître leur adresse, il convient de procéder à un affichage desdits actes sur la façade de l'immeuble, outre l'affichage systématique en mairie.

### **1.4. Dans quelle mesure le maire ou le préfet doit-il tenir compte des stipulations du règlement de copropriété lors de la mise en œuvre de ses pouvoirs de police ?**

Lors de la mise en œuvre de procédures visant un immeuble en copropriété, notamment en matière d'insalubrité et de péril, la collectivité publique doit prendre en compte un certain nombre d'informations relatives au statut et à l'organisation de l'immeuble, et en particulier celles contenues dans le règlement de copropriété et l'état descriptif de division : identification des copropriétaires, appartenance des lots, répartition des parties communes et des parties privatives, organisation de l'ensemble immobilier, le cas échéant en syndicats secondaires, établissement de charges spéciales<sup>5</sup>, etc...

Ces informations sont nécessaires pour permettre à la collectivité de respecter le formalisme de la procédure et garantir le recouvrement de ses créances éventuelles, par l'identification précise des personnes visées par les actes de la procédure.

Cependant, les stipulations particulières d'un règlement de copropriété au regard, notamment, de la disposition ou des usages des différents locaux, relèvent d'un document de droit privé entre des personnes, à caractère contractuel et non opposable à l'autorité publique, qui n'ont pas à être prises en compte par les décisions des autorités de police qui s'appliquent à des situations de fait : ces décisions doivent être strictement motivées, en fait par le diagnostic des désordres constatés au

<sup>3</sup> Tels qu'ils figurent également au fichier immobilier

<sup>4</sup> En sollicitant une fiche d'immeuble auprès du service des hypothèques.

<sup>5</sup> Certains règlements de copropriété comportent des « charges spéciales » : voir réponse à la question 2.2. Ces mentions doivent aussi être faites par le syndic au service qui instruit les procédures.

regard de la salubrité ou de la sécurité publiques, et, en droit, par le fondement légal de la procédure envisagée, à savoir :

- en matière de péril (articles L511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation), l'atteinte à la solidité du bâtiment ou de certains de ses éléments et l'existence d'un risque pour la sécurité des occupants et/ou du public.
- en matière d'insalubrité (article L1331-26 du code de la santé publique, notamment), le danger pour la santé des occupants ou celle des voisins dû à l'immeuble, à un logement ou à ses conditions d'utilisation.

Les obligations des copropriétaires ou du syndicat en application du règlement de copropriété ou de la loi du 19 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété ne sont pas opposables aux autorités de police administrative dans l'appréciation des décisions à prendre.

#### EXEMPLES :

- En matière d'insalubrité

Plusieurs copropriétaires ont aménagé des locaux annexes (celliers, remises ou anciens locaux commerciaux) pour les rendre habitables et réaliser ainsi une extension de leurs logements mis en location. Ce changement d'usage de fait a été réalisé sans autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires, contrairement aux stipulations du règlement de copropriété.

Lors d'une visite d'un service d'hygiène, il apparaît que ces locaux, sans être impropres à l'habitation compte tenu des aménagements réalisés, doivent faire l'objet de travaux de mise en conformité pour remédier à des nuisances ponctuelles susceptibles d'affecter la santé et la sécurité des occupants.

Une procédure de déclaration d'insalubrité réparable est donc envisagée.

Elle est contestée par le syndic qui fait valoir que l'arrêté préfectoral aurait pour effet de conforter une situation irrégulière, les locaux en cause n'étant pas habitables au regard du règlement de copropriété.

*Le Préfet doit-il, en considération du droit de la copropriété, déclarer lesdits locaux inhabitables en application des dispositions de l'article L1331-22 du code de la santé publique <sup>6</sup> ?*

⇒ **Non.** Le fait que les locaux dans lesquels des nuisances ont été constatées ne soient pas qualifiés de « locaux d'habitation » par le règlement de copropriété (il s'agit le plus souvent d'annexes) ou qu'ils aient changé d'usage sans les autorisations requises, ne peut être pris en compte pour déterminer la procédure applicable.

La possibilité pour le préfet d'interdire définitivement des locaux à l'habitation en application de l'article L1331-22 du code de la santé publique est strictement réservée aux situations de caves, sous-sols, combles, locaux dépourvus d'ouvertures sur l'extérieur et plus généralement, ceux qui sont manifestement « impropres par nature à l'habitation », c'est-à-dire, ni destinés, ni aménagés aux fins d'habitation.

Dès lors qu'un local a été transformé et aménagé pour permettre l'habitation dans des conditions normales, même de façon irrégulière au regard du règlement de copropriété (et même, le cas échéant, au regard du droit de l'urbanisme qui exigerait un permis de construire, par exemple pour créer ou agrandir des ouvrants) le préfet ne peut légalement l'interdire à l'habitation sur le fondement de l'article L1331-22 susvisé, pour des motifs tirés de la violation du droit de la copropriété ou d'autres réglementations.

En conséquence, si des nuisances ou des désordres portant atteinte à la sécurité des occupants ou à la salubrité du « logement de fait » sont constatées, le préfet doit faire usage de son pouvoir de police

---

<sup>6</sup> Article L.1331-22 du code de la santé publique : « *Les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux. Le préfet met en demeure la personne qui a mis les locaux à disposition de faire cesser cette situation dans un délai qu'il fixe.(...)* ».

par l'édition d'un arrêté d'insalubrité remédiable si les conditions d'application de cette procédure sont, par ailleurs, réunies.

Cet arrêté visera les copropriétaires concernés, si seules des parties privatives font l'objet de prescriptions.

En revanche, si les mesures prescrites affectent les parties communes (par exemple : gaines de ventilation, réseaux), le syndicat des copropriétaires sera également rendu destinataire de l'arrêté.

Dans ce dernier cas, le syndicat est tenu de respecter les prescriptions du préfet, quand bien même elles seraient en contradiction avec le règlement de copropriété.

Le règlement de copropriété ne lie pas le préfet qui est un tiers à cette relation contractuelle.

Cependant, un tel arrêté n'interdit pas au syndicat des copropriétaires d'engager les actions de son ressort contre les copropriétaires fautifs s'il s'estime fondé à obtenir l'interdiction des locaux à l'habitation en application du droit de la copropriété.

En cas de refus de la copropriété d'exécuter les travaux prescrits<sup>7</sup>, le maire ou le préfet, selon le cas procède aux travaux d'office, nonobstant le fait que lesdits travaux ne soient pas conformes au règlement de copropriété, car celui-ci n'est pas opposable à la puissance publique.

Tant que les locaux en question sont, de fait, utilisés aux fins d'habitation, l'autorité administrative doit assurer l'exécution de son arrêté et donc procéder aux travaux d'office.

Seule la parfaite réaffectation de ces locaux à leur usage initial et l'absence d'occupants<sup>8</sup> dans les lieux, dûment notifiées par le syndic au préfet<sup>9</sup> (ou au maire) pourrait exempter celui-ci de son obligation de faire.

Au bout du compte, il appartiendra à la copropriété ou aux copropriétaires lésés, voire aux occupants, de se retourner contre le, ou les copropriétaires responsables (et/ou le syndic<sup>10</sup>) et de saisir les tribunaux civils compétents.

Les phases administratives et judiciaires sont bien distinguées.

- En matière de péril :

Un copropriétaire qui dispose de la jouissance exclusive d'une terrasse, laquelle est une partie commune en application du règlement de copropriété, réalise des aménagements sur celle-ci, sans autorisation de l'assemblée des copropriétaires.

Des éléments de maçonnerie ainsi mis en œuvre menacent de chuter sur la voie publique et conduisent le maire à prescrire au syndicat des copropriétaires, s'agissant d'un désordre affectant une partie commune, le piochage des parties branlantes dans le cadre d'un arrêté de péril imminent, et la consolidation de la terrasse par un arrêté de péril non imminent.

Le syndic conteste cette mesure au motif que l'ouvrage en cause a été réalisé irrégulièrement par un copropriétaire et qu'en conséquence c'est ce dernier qui devrait en assumer seul les conséquences. Il fait savoir qu'une procédure opposant la copropriété audit copropriétaire et visant à obtenir la remise en état initial de la terrasse litigieuse est en cours.

*Le maire doit-il prendre en compte ces éléments de fait et diriger en conséquence ses prescriptions vers le copropriétaire en cause, voire renoncer à prescrire la consolidation de la terrasse en attendant l'issue du procès ?*

---

<sup>7</sup> En droit, en application de l'art 25/ e de la loi de 1965, le syndicat des copropriétaires ne peut pas refuser d'exécuter les travaux prescrits au prétexte qu'ils seraient incompatibles avec le règlement de copropriété : il ne peut que voter les modalités d'exécution des travaux prescrits.

<sup>8</sup>

Sans que soit ici traitée la question du droit des occupants.

<sup>9</sup> La vérification de l'état des lieux appartient aux services.

<sup>10</sup>

Le syndic, surtout s'il est professionnel, en tant que mandataire du syndicat, est chargé de faire respecter les dispositions du règlement de copropriété et peut donc voir sa responsabilité contractuelle engagée à ce titre.

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 par le PNLH – 31 mars 2009 I- post loi MOLLE du 25 mars 2009 -

⇒ **Non.** Le maire doit mettre en œuvre la procédure de péril à l'égard du syndicat des copropriétaires, dès lors que l'ouvrage en cause est une partie commune, quand bien même les désordres relèveraient de la responsabilité d'un seul copropriétaire.

Il appartiendra ensuite à la copropriété de faire valoir ses droits à indemnisation à l'égard du copropriétaire fautif, le cas échéant.

Par ailleurs, si les prescriptions de l'arrêté de péril non imminent tendent à pérenniser un ouvrage qui, du point de vue du droit de la copropriété a vocation à être supprimé, il appartient au syndicat des copropriétaires d'engager les diligences utiles à cette fin.

Le cas échéant, l'état de péril pourra être levé par la suppression de l'ouvrage en cause, à l'initiative du syndicat des copropriétaires.

Au stade de l'arrêté de péril, le maire ne pourrait toutefois imposer la suppression d'un ouvrage pour des motifs propres au droit de la copropriété. Il ne pourrait le faire que si cette option s'imposait comme la seule voie technique permettant de mettre fin aux risques constatés.

## 2. Les effets de la prescription

### 2.1. Un arrêté d'insalubrité portant sur les parties communes d'une copropriété implique-t-il pour les propriétaires bailleurs la suspension des loyers ? En est-il de même pour le péril ?

Les effets d'une déclaration d'insalubrité (remédiable ou irrémédiable) et ceux d'un arrêté de péril (imminent ou non imminent) sont identiques en ce qui concerne les loyers ou indemnités d'occupation dus par les occupants des immeubles visés. Il n'y a donc pas lieu de distinguer entre ces deux types de prescriptions.

Lorsque l'arrêté d'insalubrité ou de péril concerne seulement les parties communes d'un immeuble en copropriété, la suspension du paiement des loyers s'applique à la totalité des lots compris dans l'immeuble en copropriété, sans tenir compte de l'état de chaque logement, la loi précisant que cette suspension s'applique dès lors que **les locaux sont affectés, et non les logements.**

Cela tient, en effet, au fait que l'ensemble des copropriétaires forment une indivision forcée, que tous sont propriétaires indivis d'une fraction indifférenciée des parties communes.

Des recours indemnitaires entre copropriétaires, ou à l'égard du syndic, peuvent être envisagés à raison des fautes respectives qui auraient contribué à générer la situation d'insalubrité ou de péril, mais les responsabilités encourues, le cas échéant, n'affectent pas les rapports locatifs.

### 2.2. Lorsqu'une copropriété comporte plusieurs bâtiments gérés par un syndicat unique, un arrêté d'insalubrité<sup>11</sup> pris sur un seul bâtiment génère-t-il pour les propriétaires bailleurs des autres bâtiments la suspension des loyers ?

En application de l'article L521-2 du CCH, une déclaration d'insalubrité ou un arrêté de péril, a notamment pour effet d'entraîner la suspension, de plein droit, du loyer en principal (ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement) dans les locaux faisant l'objet de la prescription.

Lorsque l'arrêté vise les parties communes d'une copropriété et dès lors qu'il n'existe pas de syndicats secondaires<sup>12</sup>, l'effet de l'arrêté s'étend, à priori, à l'intégralité des lots compris dans l'ensemble immobilier en copropriété, y compris si un seul bâtiment est visé par l'arrêté<sup>13</sup>.

En effet, les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre les copropriétaires.

<sup>11</sup> Le cas de figure est identique en cas d'arrêté de péril.

<sup>12</sup> Dans ce cas, seuls les lots des copropriétaires du syndicat secondaire sont visés par la mesure de police.

<sup>13</sup>

cf. [réponse ministérielle à la question parlementaire](#) de M.Yves JEGO n°76805 (JO du 12/09/2006).

Toutefois, les effets de l'arrêté peuvent être limités au seul bâtiment concerné par les désordres, y compris en cas de syndicat unique, lorsque le règlement de copropriété a institué des parties communes spéciales<sup>14</sup>.

Il en est de même lorsque le règlement de copropriété a institué une spécialisation des charges, accompagnée d'une assemblée spéciale (spécialisation des votes) en application de l'alinéa 4 de l'article 24 de la loi de 1965, lorsqu'elle s'applique à l'entretien d'un bâtiment déterminé<sup>15</sup>.

Dans ces deux cas, seuls les copropriétaires directement concernés par ces spécialisations seront tenus par les effets des arrêtés qui les concernent, notamment la suspension des loyers et le paiement de la quote-part afférent aux travaux prescrits.

Il appartient au syndic de la copropriété, en tant que mandataire du syndicat des copropriétaires, de notifier l'arrêté aux seuls copropriétaires concernés au vu du règlement de copropriété, et d'en avertir le préfet (ou le maire)<sup>16</sup>

### **2.3. Les articles L 129-1 à L 129-7 du CCH visant la remise en état ou le remplacement des équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation concernent-ils uniquement des copropriétés ?**

**Non.** Cette procédure concerne tout immeuble collectif à usage principal d'habitation quelque soit le statut selon lequel il est organisé. Il peut s'agir d'un immeuble appartenant à un propriétaire unique, et donné en location, à titre principal dans le cadre de plusieurs baux d'habitation.

**Exemple :** *un immeuble appartenant en mono propriété à une SCI ou à une société HLM dont le rez-de-chaussée est affecté à des locaux d'activité dans le cadre de baux commerciaux et les étages supérieurs à l'habitation. Il s'agit d'un propriétaire bailleur unique dont l'immeuble est occupé de manière collective et principalement affecté à l'habitation au sens de l'article L 129- 1 du CCH. Il est donc susceptible de relever de cette mesure.*

### **2.4. Peut-on vendre un lot de copropriété lorsqu'il est frappé d'un arrêté d'insalubrité ou de péril sur ses parties privatives et/ou lorsqu'il existe un arrêté d'insalubrité ou de péril sur les parties communes de l'immeuble ?**

**Oui,** l'édition d'un arrêté de péril ou d'insalubrité n'interdit pas les mutations mais seulement les divisions (cf 2.5 et 2.6).

Toutefois, le notaire qui établit l'acte de mutation doit veiller, d'une part, à l'information complète de l'acquéreur<sup>17</sup> et, d'autre part, à notifier à l'autorité qui a pris l'arrêté, ainsi qu'au maire de la commune s'il ne s'agit pas d'un arrêté municipal, la copie de l'acte de mutation, conformément aux dispositions de l'article L541-6 du CCH.

Cette dernière obligation de notification à l'autorité administrative est imposée dans les cas suivants :

<sup>14</sup>

Il s'agit d'une possibilité légalement admise par les termes des articles 3 et 4 de la loi du 10 juillet 1965.  
« sont communes les parties des bâtiments ... affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux ».

<sup>15</sup> La spécialisation des charges peut viser, non un bâtiment, mais certains équipements (ascenseurs, par exemple ) auquel cas cette spécialisation n'emporte d'effet qu'au regard de l'état des équipements visés.

<sup>16</sup>

Normalement il a dû le faire au moment de l'instruction de l'arrêté par les services.

<sup>17</sup> Normalement l'arrêté portant sur les seules parties communes a fait l'objet d'une publicité frappant chaque lot de copropriété ; il est cependant possible de ne publier un arrêté portant sur les seules parties communes que sur la fiche « immeuble » du fichier immobilier, notamment lorsque la copropriété comprend de nombreux lots. Le notaire, tenu à diligence et conseil, doit donc consulter la fiche « immeuble » de la copropriété pour connaître les servitudes, et pas seulement celle du lot concerné par la mutation.

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 par le PNLH – 31 mars 2009 I- post loi MOLLE du 25 mars 2009 -

- arrêté de péril non imminent en application de l'article L 511-2 du CCH ;
- arrêté de déclaration d'insalubrité en application de l'article L1331-28 du CSP ;
- arrêté visant les équipements communs en application de l'article L 129-2 du CCH.

**2.5. En cas de mutation d'un lot de copropriété le syndic doit-il signaler au notaire qu'un arrêté de péril, d'insalubrité concernant les parties communes, ou de prescription de remise en état ou de remplacement des équipements communs, a été notifié au syndicat des copropriétaires de l'immeuble ?**

**Oui.** Cependant le syndic ne peut le faire qu'une fois qu'il est informé de la mutation, c'est-à-dire lorsqu'il est sollicité lui-même par le notaire, au titre du règlement des comptes de copropriété, notamment. Ce devoir d'information pèse en premier lieu sur le copropriétaire vendeur, sous réserve qu'il ait lui-même été informé des prescriptions de police par le syndic.

**2.6. Peut-on mettre en copropriété un immeuble frappé d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ?**

**Non.** La division, par appartements, d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, est interdite en vertu des dispositions de l'article L111-6-1 du CCH.

Toutefois, l'ordonnance n°2005-1566 du 15 décembre 2005 a apporté une dérogation à cette interdiction en permettant la mise en copropriété d'immeubles faisant l'objet de travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L.313-4 du code de l'urbanisme.

Le fait de mettre en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division ainsi interdite est punissable d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 75 000 euros.

**3. Les décisions relatives aux travaux**

**3.1. L'assemblée générale des copropriétaires doit-elle voter les travaux sur parties communes rendus obligatoires par des prescriptions de police ou des normes législatives et réglementaires (travaux de sortie d'insalubrité, de péril, de suppression des risques d'exposition au plomb, ....) ?**

Lorsque les travaux à réaliser par le syndicat des copropriétaires sont ceux prescrits par un arrêté de police municipal ou préfectoral ou ceux qui doivent être réalisés pour assurer la mise en conformité avec les normes réglementaires ou législatives, seules les modalités de leur exécution doivent faire d'objet d'une décision de l'assemblée générale. Le principe même de l'exécution des travaux en cause n'est en effet pas discutable dans ce cas.

La décision portant sur les modalités de réalisation de ces travaux est prise selon les règles de majorité définies par l'article 25e<sup>18</sup> de la Loi du 10 juillet 1965, c'est-à-dire que seule la majorité des voix de tous les copropriétaires, qu'ils soient ou non présents ou représentés, est requise.

Cette règle de la majorité simple tend à faciliter l'exécution des travaux prescrits par la puissance publique, la règle de la double majorité des voix étant ordinairement requise pour les travaux d'amélioration non obligatoires (article 26 de la Loi du 10 juillet 1965).

Toutefois, lorsque des travaux urgents doivent être exécutés sans pouvoir attendre la convocation d'une assemblée générale, le syndic peut prendre immédiatement les mesures nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble (cf. 5-1).

<sup>18</sup> Art 25 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : « Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant (...) e) les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ;... »

**Exemple** : Un arrêté de péril non imminent prescrit la remise en état de la toiture.

La décision portant sur l'étendue, le coût des travaux et le choix du prestataire devra être adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires en application de l'article 25 e de la loi du 10 juillet 1965.

En revanche, l'arrêté de péril imminent prescrivant sous quarante-huit heures le bâchage du toit, ou même le remaniement des tuiles pour éviter des infiltrations importantes peut être exécuté de la propre initiative du syndic.

De même, un arrêté de péril imminent prescrivant le piochage de certains éléments de façade peut être exécuté de la propre initiative du syndic, pour éviter les chutes sur la voie publique.

### **3.2. Des travaux de sortie d'insalubrité ou de péril portant sur des parties privatives, mais nécessitant des travaux sur les parties communes, doivent-ils être autorisés par l'assemblée générale des copropriétaires ? Si oui, à quelle majorité ? L'assemblée générale peut-elle s'y opposer ?**

**Oui**, de manière générale, les travaux réalisés par un copropriétaire, à ses frais, dans ses parties privatives mais qui affectent de manière plus ou moins importante les parties communes, doivent être préalablement autorisés par l'assemblée des copropriétaires se prononçant à la majorité des voix de tous les copropriétaires, conformément aux dispositions de l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965. Ce préalable s'impose même en cas de travaux obligatoires (prescriptions en matière d'insalubrité, de péril ou autre arrêté de police).

C'est au copropriétaire concerné par l'arrêté de péril qu'incombe la responsabilité de tout mettre en œuvre pour respecter le délai fixé par l'arrêté, car l'arrêté le vise directement. Il doit procéder aux travaux en respectant les dispositions impératives de la loi de 1965 et de son décret d'application.

Ainsi, s'il n'y a pas d'assemblée générale ordinaire dans un délai suffisant, où s'il n'a plus le temps de porter à l'ordre du jour d'une assemblée générale extraordinaire sa résolution, le copropriétaire doit faire diligence. Il doit donc demander au syndic, soit par l'intermédiaire du conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires (à moins que le règlement de copropriété ne prévoit un nombre inférieur de voix) de convoquer une assemblée générale, dont l'ordre du jour inclura la question de l'autorisation des travaux.

L'assemblée des copropriétaires peut donc, en principe, s'opposer à l'exécution de certains travaux. Toutefois, elle ne saurait abuser de ce droit de contrôle et faire entrave, sans motif légitime, à l'exécution de travaux conformes à la destination de l'immeuble, en particulier s'il s'agit de travaux obligatoires. Le cas échéant, le copropriétaire concerné pourra saisir le juge judiciaire (TGI) afin d'être autorisé à exécuter les travaux nécessaires.

**Exemples**: Travaux impliquant le passage de conduits dans les parties communes, ventilation avec sortie sur la façade,

### **3.3. Un copropriétaire peut-il s'opposer à des travaux sur ses parties privatives qui sont la conséquence de travaux de sortie d'insalubrité, de péril ou de prescriptions de remise en état ou de remplacement des équipements communs sur les parties communes ? A qui incombe le paiement de ces travaux sur les parties privatives ?**

Lorsque des travaux prescrits par un arrêté du maire ou du préfet, dont les modalités de réalisation ont été régulièrement décidées par l'assemblée générale des copropriétaires (cf. 3-1) nécessitent une intervention dans des parties privatives, voire les affectent, notamment par emprise ou encore les endommageant, les copropriétaires concernés ne peuvent s'y opposer.

Ce principe est posé par l'article 9 de la Loi du 10 juillet 1965 qui énonce que :

« Si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des

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 par le PNLH – 31 mars 2009 I- post loi MOLLE du 25 mars 2009 -

*copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des e, g, h, et i de l'article 25 et articles 26-1 et 30.*

*Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens (..) ».*

En application de cette disposition, il n'est donc pas possible de faire obstacle aux travaux décidés par l'assemblée qui ont un caractère obligatoire (visés par l'article 25 e de la Loi du 10 juillet 1965).

Cette obligation qui s'impose à tout copropriétaire, mais également aux ayants cause, et notamment aux locataires éventuels, suppose toutefois que l'affectation des parties privatives soit rendue strictement nécessaire par la solution technique la moins dommageable.

Sauf en cas d'urgence, les copropriétaires dont les parties privatives sont concernées doivent en outre être informés précisément des sujétions qui leur sont imposées au moins huit jours avant le commencement des travaux par lettre recommandée avec accusé de réception ou exploit d'huissier.

Par ailleurs, ils peuvent être indemnisés des préjudices subis consécutivement aux travaux exécutés dans leurs parties privatives, dès lors que ceux-ci entraînent, soit une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit des dégradations.

Cette indemnité qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

Toutefois, lorsque tous les copropriétaires supportent des troubles identiques du fait des travaux, aucune indemnité n'est due, puisqu'il n'y a pas de rupture d'égalité entre eux.

**Exemple :** *l'exécution de travaux de mise aux normes du système de renouvellement d'air ou du réseau d'évacuation des eaux en application d'un arrêté d'insalubrité réparable, nécessite d'accéder à un appartement privatif durant plusieurs jours et de créer, temporairement, une ouverture dans un mur pour accéder aux installations communes.*

*Les travaux nécessaires à la remise en l'état initial de l'appartement occupé devront être réalisés. Ils seront pris en charge par la copropriété dans les mêmes proportions que les travaux réalisés sur les parties communes.*

*La privation de jouissance d'une partie de l'appartement pourra également donner lieu à une indemnisation, mais uniquement si elle est reconnue comme étant suffisamment grave, notamment si l'appartement est inhabitable durant l'exécution des travaux.*

#### **3.4. Dans quelles circonstances et selon quelle procédure le maire peut-il se substituer aux seuls copropriétaires défaillants ?**

La faculté ouverte au maire par l'ordonnance du 15 décembre 2005 de se substituer aux seuls copropriétaires défaillants vise les cas où l'inexécution des mesures prescrites résulte de la défaillance financière de certains copropriétaires, alors même que la copropriété a pris les dispositions utiles pour respecter les arrêtés de police du maire ou du préfet (péril, insalubrité **ou équipements communs des immeubles collectifs d'habitation**), notamment en décidant les conditions d'exécution des travaux.

Les modalités de l'intervention ont été précisées par le décret du 8 novembre 2006, codifié sur ce point aux articles R.511-8 à R.511-10 du CCH pour ce qui concerne le péril et aux articles R.1331-6 à R.1331-8 du CSP pour ce qui concerne l'insalubrité, complété par l'arrêté interministériel du 3 mai 2007.

La procédure de substitution vise à assurer le financement des travaux, sans remettre en cause leur mode d'exécution. Elle doit être distinguée du cas des travaux exécutés d'office par la commune, lorsque toute la copropriété est défaillante (cf. 4-1).

Préalablement à l'intervention du maire, le ou les copropriétaire(s) qui n'ont pas satisfait à l'appel de fonds destinés à financer les mesures prescrites, sont mis en demeure par le syndic de répondre à leur obligation de paiement dans le délai de quinze jours.

En cas d'inertie des copropriétaires, le syndic informe le maire en lui indiquant les démarches effectuées pour faire réaliser les mesures prescrites et en justifiant de la défaillance du ou des copropriétaires par une attestation de défaillance formalisée<sup>19</sup>.

La loi MOLLE<sup>20</sup> a précisé, pour mettre fin à toute hésitation, que la décision de substitution appartenait bien au maire et ne relevait pas de la compétence du conseil municipal, ce qui est cohérent avec les pouvoirs propres du maire en matière de police.

Le maire dispose alors d'un délai d'un mois pour décider de se substituer aux copropriétaires défaillants, c'est-à-dire d'avancer les sommes correspondant à leur quote-part.

Le maire notifie sa décision au syndic, ainsi qu'aux copropriétaires défaillants, en précisant le montant des sommes versées pour leur compte, lesquelles seront ensuite recouvrées individuellement, contre les seuls copropriétaires en cause.

#### 4. L'exécution des travaux

##### 4.1. Dans quels cas le maire, ou le préfet, peut-il procéder à la réalisation d'office des travaux prescrits ?<sup>21</sup>

Lorsque le syndicat des copropriétaires, ou un copropriétaire (sur ses parties privatives), à qui s'adressent les injonctions fixées par les arrêtés de police est défaillant, le maire, ou le préfet selon les cas, peut exécuter d'office des travaux prescrits lorsque la loi le prévoit expressément, et plus précisément pour assurer l'exécution de l'un ou l'autre des arrêtés suivants:

- arrêté préfectoral en matière de locaux dangereux pour la santé du fait de leur usage (article L.1331-24 du CSP)
- arrêté préfectoral prescrivant l'exécution de travaux urgents en cours de procédure d'insalubrité (article L.1331-26-1 du CSP)
- arrêté préfectoral d'insalubrité réparable (II de l'article L.1331-29 du CSP)
- arrêté préfectoral d'insalubrité irréparable, ou arrêté du préfet ou du maire pour prescrire et exécuter d'office les mesures destinées à écarter les dangers immédiats pour la santé et la sécurité des occupants ou des voisins et à empêcher l'accès et l'usage des locaux sous interdiction d'habiter, en application du I de l'article L.1331-28 et I du L.1331-29 du CSP.
- arrêté du maire de péril imminent (article L.511-3 du CCH)
- arrêté du maire de péril non imminent (article L.511-2 du CCH)
- arrêté du maire à caractère imminent en matière d'équipements communs (article L.129-3 du CCH)
- arrêté du maire à caractère non imminent en matière d'équipements communs (article L.129-1 du CCH)

Le maire peut également exécuter d'office les mesures qu'il a préalablement prescrites sur le fondement de l'article L541-3 du code de l'environnement, lorsque les nuisances ou les risques sont dus à la détention de déchets dans des conditions contraires aux normes d'hygiène, notamment dans une copropriété.

Il peut également exécuter d'office les mesures fixées par un arrêté préfectoral pris pour mettre fin à un danger sanitaire ponctuel, conformément aux dispositions de l'article L1311-4 du code de la santé

---

<sup>19</sup> L'attestation de défaillance est établie conformément aux exigences de l'arrêté du 3 mai 2007. Voir FICHE N°16 et modèle d'attestation de défaillance.

<sup>20</sup> Précision apportée respectivement aux articles L.511-2 et L.129-2 du CCH, précision inutile en insalubrité compte tenu de la rédaction du L.1331-29 du CSP

<sup>21</sup> Voir aussi [la fiche n°15](#).

publique, lorsque la personne visée (copropriété ou un copropriétaire) par l'injonction du préfet est défaillante.

L'intervention d'office doit être précédée d'une mise en demeure adressée au syndic, **avec un délai d'un mois**, lorsque les travaux portent seulement sur les parties communes, et aux copropriétaires concernés, lorsque leurs parties privatives sont visées, sauf dans les cas relevant des procédures répondant de par la loi à l'urgence ou à l'imminence d'un danger pour la sécurité ou la santé urgents.

Avant d'intervenir, le maire doit donc adresser une mise en demeure d'exécuter sous un délai minimal d'un mois les prescriptions fixées par :

- un arrêté préfectoral d'insalubrité rémissible (II de l'article L1331-29 du CSP)
- un arrêté de péril non imminent (article L 511-2 du CCH)
- un arrêté en matière d'équipements communs (article L.129-1 du CCH)

Le maire au nom de l'Etat est l'autorité administrative compétente pour réaliser d'office les mesures prescrites par un arrêté d'insalubrité, sauf en cas d'arrêté fondé sur l'article L1331-26-1 du CSP ou sur l'article L1331-24 du CSP, dont l'exécution d'office relève du préfet.

Il est également compétent au nom de l'Etat pour réaliser d'office les mesures prescrites par un arrêté portant sur la sécurité des équipements communs (article L.129-1 du CCH)

Il est compétent au nom de la commune pour réaliser d'office les mesures prescrites par les arrêtés de péril.

#### **4.2. Dans le cas où un maire procède à des travaux d'office (insalubrité, péril, remise en état ou remplacement des équipements communs) la commune peut-elle bénéficier d'une aide de l'ANAH ?**

Oui. Lorsque la commune se substitue au syndicat des copropriétaires pour exécuter d'office les travaux prescrits, l'ANAH peut accorder une aide de 50 % du montant hors taxes des dépenses. Il en est de même lorsque la commune se substitue aux seuls copropriétaires défaillants. La commune est fondée à recouvrer ensuite la totalité de sa créance auprès de chacun des copropriétaires, la subvention lui restant acquise.

Il est à noter qu'en cas de substitution financière de la collectivité publique aux seuls copropriétaires défaillants pour des travaux en parties communes de copropriété, et indépendamment de la subvention versée par l'ANAH à la commune, les copropriétaires peuvent se voir accorder une subvention de l'ANAH sur la base du titre de perception émis par la collectivité contre chacun d'eux, sous réserve qu'ils soient considérés comme étant « de bonne foi », c'est-à-dire qu'ils n'aient pas entravé l'exécution des travaux par la copropriété, et qu'ils répondent, par ailleurs, aux critères d'éligibilité des aides de l'ANAH.

#### **4.3. En cas de travaux de sortie d'insalubrité ou de péril sur les parties communes d'un immeuble en copropriété quelles sont les exigences en matière d'assurances ?**

Les travaux que réalise le syndicat des copropriétaires sur un bâtiment pour remédier à une situation de péril ou d'insalubrité sont susceptibles d'entraîner des désordres à l'occasion de leur exécution ou à la suite de celle-ci. C'est pourquoi, ils doivent être couverts par une assurance de responsabilité d'une part, et une assurance de dommage d'autre part. Il peut s'agir d'assurances obligatoires ou facultatives.

1) Une assurance de responsabilité et une assurance de dommages doivent être obligatoirement souscrites lorsque les travaux à réaliser entrent dans le champ de la responsabilité décennale.

**Exemple :** *Des travaux consistant à remplacer intégralement une toiture sont susceptibles, en cas de désordres graves ou portant atteinte à la destination de l'immeuble et apparaissant après réception, d'engager la responsabilité décennale de l'entreprise.*

*Dans ce cas, l'entreprise prestataire, dont la responsabilité décennale pourrait être recherchée à raison de la nature des travaux dont elle est chargée devra obligatoirement souscrire une assurance de responsabilité à ce titre en application de l'article L 241-1 du code des assurances.*

*De même, le syndicat des copropriétaires devra souscrire une assurance « dommage-ouvrage » si les travaux sont susceptibles de relever de la garantie décennale, compte tenu de leur ampleur et de leur nature, en application de l'article L242-1 du code des assurances.*

2) Au-delà de ces assurances obligatoires, l'entreprise chargée des travaux peut souscrire une assurance complémentaire visant à couvrir sa responsabilité pour tous types de désordres qui n'entreraient pas dans le champ de la garantie décennale.

Le plus souvent, les constructeurs souscrivent une police individuelle d'activité qui couvre l'ensemble de leur activité. Toutefois, le contenu exact des garanties étant librement négocié entre l'entreprise et son assureur, il revient au maître d'ouvrage de se renseigner avant l'engagement des travaux.

Par ailleurs, la couverture de l'assurance dommage-ouvrage étant limitée aux seuls dommages de nature décennale, le syndicat des copropriétaires peut également avoir intérêt à souscrire une assurance complémentaire ou autonome, notamment pour garantir les risques d'atteinte à l'existant.

## **5. Le rôle du syndic de la copropriété**

### **5.1. Que doit faire le syndic de la copropriété (ou l'administrateur provisoire au titre de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965) quant il constate, ou quand il est informé, que des désordres du bâti posent des problèmes de sécurité ou de salubrité ?**

Le syndic de copropriété a notamment pour mission de pourvoir à la conservation de l'immeuble, à sa garde et à son entretien, et, en cas d'urgence, de prendre l'initiative des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble en application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 37 du décret du 17 mars 1967, modifié. Les pouvoirs propres du syndic lui permettent, en effet, de décider des travaux urgents nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble; la notion d'urgence signifie que tout retard dans la réalisation de ces travaux compromettrait gravement l'état de l'immeuble ou entraînerait un préjudice important pour les copropriétaires.

A ce titre, il lui appartient de prendre les mesures nécessaires pour qu'il soit remédié aux désordres portant atteinte à la sécurité ou à la salubrité de l'immeuble en mettant en œuvre la procédure adaptée :

- soit le syndic fait procéder de la propre initiative aux travaux utiles : lorsque les mesures à prendre relèvent de dépenses d'entretien ou lorsque l'urgence ne permet pas d'attendre la convocation d'une assemblée générale de copropriétaires ;
- soit le syndic convoque l'assemblée des copropriétaires pour soumettre à son vote les décisions utiles à l'engagement des travaux.

L'article 37 du décret précise que lorsqu'en cas d'urgence le syndic a fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il doit en informer les copropriétaires et convoquer immédiatement une assemblée générale.

### **5.2. En cas d'inaction du syndic de copropriété (ou de l'administrateur provisoire au titre de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965) que peuvent faire les copropriétaires?**

Si le syndic ou l'administrateur provisoire ne réagit pas alors qu'il a connaissance de désordres portant atteinte à la sécurité ou à la salubrité de l'immeuble ou encore, s'il ne donne pas suite à un arrêté du maire ou du préfet, un ou plusieurs copropriétaires, représentant au moins un quart des voix

de tous les copropriétaires<sup>22</sup>, peuvent solliciter la convocation d'une assemblée générale portant sur ces questions.

Ils adressent alors leur demande au syndic en précisant qu'ils demandent d'inscrire à l'ordre du jour les questions relatives au traitement des problèmes de sécurité ou de salubrité constatés. La même demande peut être adressée par le conseil syndical.

Si le syndic ne réagit pas, le président du conseil syndical peut, après une mise en demeure restée infructueuse après un délai de huit jours, convoquer l'assemblée générale des copropriétaires.

S'il n'existe pas de conseil syndical, tout copropriétaire peut saisir le président du tribunal de grande instance statuant en référés afin de convoquer judiciairement l'assemblée des copropriétaires en vue de statuer sur les questions de salubrité et de sécurité.<sup>23</sup>

### **5.3. Quelles sont les sanctions encourues par un syndic de copropriété lorsqu'il ne prend pas les mesures nécessaires pour réaliser les travaux visant à remédier à des situations d'insalubrité, de péril des parties communes ou de remise en état des équipements communs qui lui ont été notifiés par arrêté ?**

En cas d'inertie ou de faute dans l'accomplissement de ses missions, la responsabilité civile ou pénale du syndic peut être engagée.

- responsabilité civile :

Le syndic peut engager sa responsabilité à l'égard du syndicat des copropriétaires pour faute dans l'exercice de sa mission, s'il ne réagit pas à la notification des arrêtés de police pour assurer le respect des prescriptions. Il peut donc être tenu d'assumer les préjudices résultant directement de sa négligence (par exemple aggravation des désordres).

Sa responsabilité peut également être engagée en cas de faute, à l'égard de l'un ou l'autre des copropriétaires qui subirait un préjudice personnel du fait de l'inertie du syndic à la suite des arrêtés (par exemple, désordres dans les parties privatives, allongement du délai de suspension des loyers dû à l'inertie du syndic à la suite de la notification des arrêtés).

- responsabilité pénale :

Le syndic qui, par négligence, omettrait d'assurer l'exécution de prescriptions administratives dont le non respect est sanctionné pénalement, peut également être poursuivi sur le plan pénal. Les poursuites peuvent être dirigées contre le syndic en tant que personne physique ou en tant que personne morale.

**Exemple :** l'article L.1337-4 du CSP sanctionne d'une peine d'emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 € le refus d'exécuter les mesures prescrites par un arrêté de péril ou d'insalubrité, sans motif légitime et après une mise en demeure.

*Le syndic qui refuserait, sans motif légitime, d'accomplir les diligences de son ressort pour assurer l'exécution d'un arrêté de péril ou d'insalubrité (convocation d'une assemblée de copropriétaires ou exécution immédiate des travaux urgents) encourt les poursuites pénales ainsi visées, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale. Dans ce dernier cas, des peines complémentaires peuvent également être prononcées.*

## **6. A propos de la carence**

L'article 23 de la loi MOLLE du mars 2009 a profondément remanié le régime de la carence des immeubles collectifs d'habitation : CCH art L.615 à L.615-8 nouveaux.

<sup>22</sup> A moins que le règlement de copropriété prévoie un nombre inférieur de voix.

<sup>23</sup> Articles 18 et 50 du décret du 17 mars 1967.

### 6.1. Qu'est ce qui peut fonder l'état de carence d'un syndicat de copropriétaires ?

Dans le cas d'une copropriété, la procédure de l'état de carence prévue par les dispositions des articles L. 615-6 à L. 615-8 du CCH est réservée aux situations dans lesquelles le syndicat des copropriétaires est dans l'incapacité définitive de gérer l'immeuble et d'assurer sa conservation ou la sécurité des occupants. Il doit s'agir d'un immeuble à usage principal d'habitation et nécessitant des travaux lourds que le syndicat n'arrive pas à faire exécuter, en raison d'un déséquilibre financier trop important.

La situation doit être suffisamment grave pour justifier l'intervention de la puissance publique, les autres alternatives moins contraignantes (prescriptions de police, administration provisoire, travaux d'office) s'avérant inadaptées ou ayant échoué dans leur mise en œuvre.

L'état de carence doit être mis en évidence par le rapport de **ou des** experts judiciaires désignés par le président du tribunal de grande instance<sup>24</sup>, constatant tout à la fois :

- l'ampleur et la nature des travaux à réaliser pour assurer la sauvegarde de l'immeuble et/ou la sécurité des occupants,
- le déséquilibre financier du syndicat des copropriétaires l'empêchant définitivement d'assurer l'exécution des travaux nécessaires.

L'état de carence éventuellement déclaré par ordonnance du président du tribunal de grande instance sera donc doublement motivé à l'égard de ces deux conditions.

### 6.2. L'ordonnance de l'état de carence prise par le président du tribunal de grande instance, vaut-elle Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et arrêté de cessibilité ?

**Non.** Le président du tribunal de grande instance n'intervient que pour déclarer l'état de carence de la copropriété, sur la base du ou des rapports d'expertise qu'il a demandés.

Une fois l'état de carence déclaré, l'expropriation de l'immeuble doit être poursuivie au profit de la collectivité publique qui a pris l'initiative de la procédure (commune ou EPCI compétent en matière de logement) ; elle peut aussi être au profit de leurs concessionnaires ou à celui d'ADOMA.

Les articles L.615-7 et L.615-8, nouveaux, explicitent les conditions de cette expropriation dont la phase administrative déroge au droit commun du code de l'expropriation (notamment par l'absence d'enquêtes d'utilité publique et parcellaire, l'arrêté de déclaration d'utilité publique valant arrêter de cessibilité, prise de possession anticipée ...) Cette phase administrative de l'expropriation est analogue à celle de la « loi Vivien »

La collectivité expropriante doit simplement préciser l'affectation future de l'immeuble dont la carence a été déclarée et présente un dossier qui sera soumis à la consultation du public, présentant le projet simplifié d'acquisition publique en vue soit de la réhabilitation aux fins d'habitat ou d'un autre usage, soit de la démolition totale ou partielle de l'immeuble concerné. Ce dossier comporte une évaluation sommaire du coût ainsi qu'un plan de relogement des occupants concernés.

Au vu de l'ordonnance du président du tribunal de grande instance, du projet simplifié d'acquisition publique, du projet de plan de relogement ainsi que des observations du public, le préfet, par arrêté, déclare le projet d'acquisition d'utilité publique, cessibles les immeubles, fixe le montant des indemnités provisionnelles ainsi que la date de prise de possession.

L'expropriation, qui est une sortie juridique (et opérationnelle) obligatoire de l'état de carence est poursuivie dans les conditions de droit commun en ce qui concerne la phase judiciaire.

---

<sup>24</sup> Le président du TGI peut être saisi par le maire ou le président de l'EPCI compétent ; il peut également être saisi avec l'accord de l'un ou l'autre de ces derniers, par le préfet, le syndic, l'administrateur provisoire défini à l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 relative à la copropriété, ou des copropriétaires représentant 15% au moins des voix du syndicat.