

# La copropriété en difficulté

Les copropriétés  
en pré-difficulté et  
en difficultés avérées

Benjamin Naudin  
François Sublet



Administrer •  
Prévenir les  
impayés •  
Copropriété fragile •  
Conserver et  
améliorer  
l'immeuble



# La copropriété en difficulté

Les copropriétés  
en pré-difficulté et  
en difficultés avérées

Benjamin Naudin  
François Sublet



Administerer •  
Prévenir les  
impayés •  
Copropriété fragile •  
Conserver et  
améliorer  
l'immeuble

## LES AUTEURS

### **BENJAMIN NAUDIN**

avocat au barreau de Marseille, il est professeur à l'ICH et formateur à l'EDASE, à l'UNIS et à la FNAIM.

### **FRANÇOIS SUBLET**

est Expert judiciaire près la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence spécialisé dans les copropriétés en difficultés.

## DANS LA MÊME COLLECTION

- *Montage opérationnel d'un programme immobilier*, L. Lequeux et S. Ben Mansour, 2023.
- *La vente d'un bien loué*, P. Battistini, 2023.
- *La société civile immobilière*, A. Taïbi-Hovsepian, 2023.
- *La copropriété en difficulté*, B. Naudin et F. Sublet, 2023.
- *La copropriété*, B. Naudin, 2<sup>e</sup> éd. 2022.
- *L'assurance construction*, J. Mel, 2<sup>e</sup> éd. 2022.
- *Responsabilité des constructeurs*, J. Mel, 2<sup>e</sup> éd. 2022.
- *La performance énergétique*, D. Brutin, 2021.
- *Manager une agence immobilière*, A. Mula, 2020.
- *Expertise judiciaire en matière civile*, C. Gentiletti, 2020.
- *L'expertise amiable ou privée en matière de bâtiments, de construction et de litiges immobiliers*, C. Gentiletti, 2019.

### **Ouvrages de cours**

- *Tout le cours BTS Professions immobilières*, sous la dir. de P. Battistini, 4<sup>e</sup> éd. 2022.
- *Exercices corrigés du BTS Professions immobilières*, sous la dir. de P. Battistini, 4<sup>e</sup> éd. 2022.
- *Annales BTS - Professions immobilières*, sous la dir. de P. Battistini, 3<sup>e</sup> 2022.



© 2023, Gualino, Lextenso  
1, Parvis de La Défense  
92044 Paris La Défense Cedex  
EAN 9782297178839  
ISSN 2681-7225

Suivez-nous sur



[www.gualino.fr](http://www.gualino.fr)

Contactez-nous [gualino@lextenso.fr](mailto:gualino@lextenso.fr)

Pour le Code de la construction et de l'habitation (CCH)<sup>1</sup>, une copropriété est en difficulté lorsqu'elle est confrontée à « de graves difficultés sociales, techniques et financières résultant notamment de complexités juridiques ou techniques et risquant à terme de compromettre (sa) conservation... » et ainsi lorsque le syndicat est « dans l'incapacité d'assurer la santé et la sécurité de ses habitants... »

L'imprécision de cette unique définition légale résume parfaitement la complexité de cette matière à part entière. Comment résoudre lorsqu'il est malaisé de définir ?

Pourtant, si aujourd'hui seules 684 copropriétés sont officiellement recensées comme en difficulté<sup>2</sup>, les pouvoirs publics estiment à *pas moins de 110 000 le nombre de copropriétés fragiles*, soit près d'une copropriété sur cinq<sup>3</sup>. Les nouvelles exigences en matière d'économie d'énergie et, partant, les coûteux travaux en découlant, vont nécessairement en accroître exponentiellement le nombre.

Traiter les copropriétés fragiles ou en difficulté est donc un des enjeux majeurs de notre société.

Le difficile traitement des copropriétés fragiles tient essentiellement au fait que la loi du 10 juillet 1965<sup>4</sup>, texte fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, avait pour simple ambition d'organiser la vie courante des copropriétés. La vision, peut-être trop utopique, de ses auteurs ne leur avait pas permis d'anticiper les difficultés durables auxquelles allaient être confrontés certains des immeubles dont ils prévoyaient l'administration.

Ces difficultés se sont néanmoins multipliées et dès les années 1990, la nécessité de proposer des traitements légaux visant les dysfonctionnements affectant certains immeubles en copropriété devait devenir une évidence.

C'est avec la loi du 21 juillet 1994, dite « *loi sur l'habitat* »<sup>5</sup> que devait naître la notion même de « copropriété en difficulté ». Cette loi fut effectivement le premier texte envisageant concrètement ce pan du droit de la copropriété, et ce sans pour autant en poser une définition claire. Il n'en demeure pas moins qu'une de ses créations majeures, « L'administrateur provisoire » judiciairement désigné et ayant pour mission de « prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété »<sup>6</sup>, demeure, aujourd'hui encore, l'un des acteurs incontournables du traitement de ces copropriétés.

<sup>1</sup> CCH, art. L. 615-1 et L. 615-6.

<sup>2</sup> Données issues du rapport de la Cour des comptes, « Copropriétés dégradées : mieux répondre à l'urgence », 12 janvier 2022.

<sup>3</sup> Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires et ministère de la Transition énergétique.

<sup>4</sup> L. n° 65-557, 10 juill. 1965 fixant le statut de la copropriété.

<sup>5</sup> L. n° 94-624, 21 juill. 1994.

<sup>6</sup> L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 29 anc.

Malheureusement, l'arsenal alors proposé ne visait que l'urgence. Or pourtant, comme devait le rappeler M. Dominique Braze dans son rapport intitulé « *Prévenir et guérir les copropriétés en difficulté* »<sup>7</sup>, cette matière impose l'anticipation. Repérer rapidement les copropriétés dites fragiles et leur apporter des solutions concrètes est ainsi essentiel.

Face à ce constat qui n'a cessé d'évoluer, de nombreux textes se sont succédé dont notamment la loi du 25 mars 2009<sup>8</sup>, la loi *ALUR* du 24 mars 2014 et son décret du 17 août 2015<sup>9</sup>. Plus récemment, la loi du 27 janvier 2017<sup>10</sup>, la loi *ÉLAN* du 23 novembre 2018 et son ordonnance du 30 octobre 2019 ont complété les mécanismes dotant désormais la loi du 10 juillet 1965 face aux copropriétés en difficulté.

Ces différents textes prévoient trois axes principaux touchant essentiellement le droit de la copropriété :

- les copropriétés en pré-difficulté dites « fragiles » et la prévention ;
- les copropriétés en difficulté avérées ;
- les mesures alternatives ou complémentaires (plan de sauvegarde, division en volume, administration provisoire renforcée).

Parallèlement à ce traitement privatiste de la copropriété en difficulté, la loi *ALUR* et les textes qui lui ont succédé sont venus renforcer l'action publique en la matière si bien que désormais le traitement des copropriétés fragiles et en copropriété est à mi-chemin entre le droit privé et le droit public.

### Remerciements

Nous tenions à tout particulièrement remercier :

- Me Nicolas Deshayes et Madame Lopez du Cabinet AJAssociés, Administrateurs judiciaires, pour leur aide, leur disponibilité et leurs conseils avisés.
- Madame Corinne Bert et Monsieur Laurent Fergan, experts judiciaires inscrits près la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence et administrateurs de biens, pour leurs précieux conseils et le temps accordé à l'élaboration de cet ouvrage.

<sup>7</sup> Rapport de M. Dominique Braze, président de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), janvier 2012.

<sup>8</sup> L. n° 2009-323, 25 mars 2009, dite de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

<sup>9</sup> D. n° 2015-999, 17 août 2015.

<sup>10</sup> L. n° 2017-86, 27 janvier 2017.

## PARTIE 1 – LES COPROPRIÉTÉS FRAGILES : DES MESURES DE PRÉVENTION AU MANDATAIRE *AD HOC*

Chapitre 1 – La définition des copropriétés fragiles .....	15
Chapitre 2 – Les copropriétés fragiles : identification, information et prévention .....	17
<b>Section 1 Identification et information.....</b>	<b>18</b>
I – Registre d'immatriculation des copropriétés .....	18
A. MODALITÉS DE L'IMMATRICULATION ET LE CONTENU DU REGISTRE .....	18
B. CALENDRIER ET SANCTION DU DÉFAUT D'IMMATRICULATION .....	19
C. PERSONNES AYANT ACCÈS AUX DONNÉES DU REGISTRE.....	20
D. RÉSULTATS ET UTILITÉ DU REGISTRE DES COPROPRIÉTÉS .....	20
II – Diagnostic technique global (DTG) .....	21
A. CHAMP D'APPLICATION.....	21
B. CONTENU DU DTG .....	22
C. RÉALISATION DU DTG .....	22
III – Projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT).....	24
A. CONTEXTE DU PPPT .....	24
B. CHAMP D'APPLICATION ET CONTENU DU PPPT .....	25
C. RÉALISATION DU PPPT .....	26
D. NOUVELLES MISSIONS POUR LE SYNDIC .....	26
IV – Carnet d'entretien de l'immeuble .....	27
A. OBLIGATION LÉGALE DE CRÉATION ET DE TENUE DU CARNET D'ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE .....	28
B. CONSULTATION DU CARNET D'ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE .....	29
C. FORME DU CARNET D'ENTRETIEN.....	29
D. CARNET D'ENTRETIEN ET RESPONSABILITÉ DU SYNDIC.....	30
V – Extranet de la copropriété .....	30

<b>Section 2 Outils de prévention de la fragilisation des copropriétés .....</b>	<b>32</b>
I – Participation en assemblée et abaissement des majorités en matière de travaux ..	32
A. PARTICIPATION AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES .....	32
B. ABAISSEMENT DES MAJORITÉS DE VOTE EN MATIÈRE DE TRAVAUX ET DE PRÉVENTION DES DIFFICULTÉS .....	34
II – Délégation de pouvoir au conseil syndical .....	37
III – Financement des travaux nécessaires par le fonds de travaux .....	38
IV – Procédure accélérée en recouvrement de charges .....	39
V – Cas particulier des copropriétés à deux .....	40
VI – Points d'amélioration selon les associations de professionnels .....	42
<b>Chapitre 3 – Le mandataire <i>ad hoc</i> au chevet des copropriétés les plus fragiles .....</b>	<b>45</b>
<b>Section 1 Champ d'application et modalité de la désignation du mandataire <i>ad hoc</i> .....</b>	<b>45</b>
I – Copropriétés concernées .....	45
II – Procédures permettant la désignation du mandataire <i>ad hoc</i> .....	46
A. DÉSIGNATION DU MANDATAIRE <i>AD HOC</i> À L'INITIATIVE DU SYNDIC .....	47
B. DÉSIGNATION DU MANDATAIRE <i>AD HOC</i> PAR DES COPROPRIÉTAIRES OU DES TIERS .....	47
C. CONTENU DE LA DEMANDE ET L'INVESTIGATION DU JUGE .....	48
III – Décision rendue : effets, voies de recours et publicité .....	48
A. ORDONNANCE RENDUE SUR PIED DE REQUÊTE .....	48
B. JUGEMENT RENDU DANS LE CADRE D'UNE PROCÉDURE ACCÉLÉRÉE AU FOND .....	49
C. MESURES DE PUBLICITÉ DEVANT ACCOMPAGNER CETTE DÉCISION .....	49
<b>Section 2 Désignation et mission du mandataire <i>ad hoc</i> .....</b>	<b>50</b>
I – Candidats aux fonctions de mandataire <i>ad hoc</i> .....	50
II – Mission du mandataire <i>ad hoc</i> .....	51
III – Rapport du mandataire <i>ad hoc</i> et sa consultation .....	52
IV – Suites devant être données au rapport .....	54
V – Rémunération et imputation des frais liés à la mission du mandataire <i>ad hoc</i> ...	54

## PARTIE 2 – COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ ET ADMINISTRATEUR PROVISOIRE

<b>Chapitre 1 – Les modalités d’application et de désignation de l’administrateur provisoire .....</b>	<b>59</b>
<b>Section 1 Copropriétés concernées .....</b>	<b>59</b>
I – Sur l’équilibre financier gravement compromis .....	59
II – Sur l’incapacité de pourvoir à la conservation de l’immeuble .....	60
III – Sur la liquidation des dettes du syndicat .....	61
IV – Sur l’absence de suites données au rapport du mandataire <i>ad hoc</i> .....	62
<b>Section 2 Procédures permettant la désignation de l’administrateur provisoire ..</b>	<b>62</b>
I – Personnes pouvant être à l’origine de la désignation .....	62
A. SAISINE DU JUGE PAR LE SYNDIC DE LA COPROPRIÉTÉ .....	63
B. SAISINE PAR DES COPROPRIÉTAIRES REPRÉSENTANT ENSEMBLE AU MOINS 15 % DES VOIX DU SYNDICAT .....	63
C. SAISINE PAR LE MAIRE, LE PRÉFET, LE PROCUREUR DE LA RÉPUBLIQUE OU LE PRÉSIDENT DE L’EPCI .....	64
D. SAISINE PAR LE MANDATAIRE <i>AD HOC</i> .....	64
II – Juridiction compétente et formes de la demande .....	64
A. JURIDICTION COMPÉTENTE .....	64
B. FORMES DE LA DEMANDE .....	64
III – Contenu de la demande .....	65
IV – Décision nommant l’administrateur provisoire : formes, candidats et voies de recours .....	66
A. CANDIDATS AUX FONCTIONS D’ADMINISTRATEUR PROVISOIRE .....	66
B. RÉMUNÉRATION DE L’ADMINISTRATEUR PROVISOIRE .....	67
C. FORMES DE LA DÉCISION DÉSIGNANT L’ADMINISTRATEUR PROVISOIRE .....	70
D. MODALITÉS D’INFORMATION ET DE PUBLICITÉ PROPRES À LA DÉCISION DÉSIGNANT L’ADMINISTRATEUR .....	71
<b>Chapitre 2 – L’administrateur provisoire : mission, pouvoirs et effets .....</b>	<b>73</b>
<b>Section 1 Mission et pouvoirs de l’administrateur provisoire .....</b>	<b>73</b>
I – Durée de la mission de l’administrateur .....	73
II – Contenu de la mission et les pouvoirs de l’administrateur .....	73
A. ADMINISTRATEUR PROVISOIRE DOTÉ DES POUVOIRS DU SYNDIC .....	74

B. ATTRIBUTION À L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE DE « TOUT OU PARTIE » DES POUVOIRS DU CONSEIL SYNDICAL .....	76
C. ATTRIBUTION À L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE DE « TOUT OU PARTIE » DES POUVOIRS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE .....	76
III – Intervention d'un tiers sachant.....	78
<b>Section 2 Effets de l'administration provisoire .....</b>	<b>79</b>
I – Cession immédiate du contrat de syndic.....	79
II – Suspension et interdiction des créances et poursuites.....	80
A. SUSPENSION DE L'EXIGIBILITÉ DES CRÉANCES .....	80
B. INTERRUPTION ET INTERDICTION DES POURSUITES .....	80
C. SUSPENSION DES STIPULATIONS CONTRACTUELLES .....	81
D. EFFET DE LA DÉSIGNATION DE L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE SUR L'EMPRUNT COLLECTIF.....	81
III – Pouvoirs de l'administrateur provisoire sur les contrats en cours .....	82
IV – Ouverture de la procédure d'apurement des dettes du syndicat.....	82
A. MESURES DE PUBLICITÉ PRÉALABLES .....	83
B. DÉCLARATIONS DES CRÉANCES ET LISTE DES CRÉANCES ADMISES .....	83
C. PLAN D'APUREMENT DES DETTES .....	84
D. EFFACEMENT DES DETTES DU SYNDICAT ET CRÉANCES IRRÉCOUVRABLES .....	86
<b>Section 3 Rapports de l'administrateur provisoire .....</b>	<b>86</b>
I – Pré-rapports .....	86
II – Rapport final de l'administrateur provisoire.....	87

## PARTIE 3 – LES MESURES ALTERNATIVES OU COMPLÉMENTAIRES MISES À DISPOSITION DU JUGE, DE L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE OU DE LA PERSONNE PUBLIQUE COMPÉTENTE

<b>Chapitre 1 – La cession à titre onéreux d'actifs appartenant au syndicat des copropriétaires .....</b>	<b>91</b>
I – Actifs cessibles .....	91
II – Procédure applicable.....	92
<b>Chapitre 2 – La cession à titre gratuit de biens appartenant au syndicat des copropriétaires .....</b>	<b>93</b>
I – Biens et personnes concernés.....	93
II – Procédure applicable.....	94

<b>Chapitre 3 – La réalisation de travaux nécessitant la modification du règlement de copropriété</b> .....	95
I – Travaux concernés.....	95
II – Procédure applicable.....	96
<b>Chapitre 4 – La création de syndicats secondaires et la division de la copropriété</b> .....	97
<b>Section 1 Création de syndicats secondaires</b> .....	97
I – Conditions d'existence du syndicat secondaire : du critère physique au critère fonctionnel .....	98
II – Fonctionnement d'un syndicat secondaire .....	99
<b>Section 2 Division du syndicat</b> .....	99
I – Scission du syndicat des copropriétaires .....	99
A. CRITÈRES MATÉRIELS CONDITIONNANT LA POSSIBILITÉ DU RETRAIT .....	100
B. CONDITIONS FORMELLES NÉCESSAIRES À LA SCISSION DE COPROPRIÉTÉ .....	100
II – Division en volume de la copropriété .....	101
<b>Section 3 Processus permettant d'aboutir à l'éclatement de la copropriété</b> .....	102
<b>Chapitre 5 – L'administration provisoire renforcée</b> .....	105
<b>Section 1 Procédure permettant d'aboutir à l'administration renforcée</b> .....	105
I – Convention avec l'opérateur : forme et signataires.....	106
II – Contenu de la convention.....	106
<b>Section 2 Rémunération du ou des opérateurs et perception des subventions publiques</b> .....	108
I – Rémunération du ou des opérateurs.....	108
II – Perception des subventions publiques .....	108
<b>Chapitre 6 – Le plan de sauvegarde des copropriétés dégradées (PDS)</b> .....	109
I – Élaboration du plan de sauvegarde .....	109
II – Contenu du plan de sauvegarde.....	110
III – Approbation et exécution du plan de sauvegarde.....	110

## PARTIE 4 – CARENCE DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

Chapitre 1 – La définition de l'état de carence et la saisine du juge .....	115
Chapitre 2 – L'expropriation .....	117

## PARTIE 5 – L'INTERVENTION PUBLIQUE EN MATIÈRE DE COPROPRIÉTÉ EN DIFFICULTÉ OU DÉGRADÉE

Chapitre 1 – L'historique de l'intervention publique .....	121
Chapitre 2 – Les outils mis à disposition des pouvoirs et autorités publics ..	125
Section 1 Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH).....	125
Section 2 Outils de prévention et d'information .....	127
I – Programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC) .....	127
II – Veille et observation des copropriétés (VOC) .....	127
Section 3 Opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD) ..	127
Chapitre 3 – Les aides à la disposition des pouvoirs publics .....	129
I – Aides pour les travaux .....	129
II – Suivi-animation, aides et expertises complémentaires .....	129
III – Aide au redressement de la gestion des copropriétés .....	130
IV – Aide au financement des missions du mandataire ad hoc .....	130
V – Financement du dispositif local de veille et d'observation des copropriétés (VOC) et du programme opérationnel de prévention de la dégradation (POPAC).....	131
ANNEXES .....	133

## Abréviations

Arr.	Arrêté
Ass. plén.	Assemblée plénière de la Cour de cassation
<i>BODACC</i>	Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales
Bull. civ.	Bulletin civil de la Cour de cassation
BICC	Bulletin d'information de la Cour de cassation
CA	Cour d'appel
C. cass.	Cour de cassation
Cass. 1 <sup>re</sup> civ.	Cour de cassation, 1 <sup>re</sup> chambre civile
Cass. com.	Cour de cassation, chambre commerciale
Cass. soc.	Cour de cassation, chambre sociale
C. assur.	Code des assurances
C. civ.	Code civil
C. com.	Code de commerce
CE	Conseil d'État
COJ	Code de l'organisation judiciaire
CPC	Code de procédure civile
C. trav.	Code du travail
D.	Recueil de jurisprudence Dalloz
D.	Décret
Defrénois	Répertoire du notariat Defrénois
Doct.	Doctrine
Gaz. Pal.	Gazette du Palais
I.R.	Informations rapides du Recueil Dalloz
JCI	JurisClasseur
JCP	JurisClasseur périodique (Semaine juridique)
JCP N	JurisClasseur édition « Notariale »

JEX	Juge de l'exécution
JORF	Journal officiel de la République française
ord.	Ordonnance
Obs.	Observations
Rec.	Recueil
Rec. CE	Recueil du Conseil d'État (dit Recueil « Lebon »)
RDI	Revue de droit immobilier
réf.	Ordonnance de référé
Rép. civ.	Répertoire de droit civil Dalloz
Rép. pr. civ. Dalloz	Répertoire de procédure civile Dalloz
Req.	Requête (ancienne Chambre de la Cour de cassation)
Rev.	Revue
RTD civ.	Revue trimestrielle de droit civil
S.	Recueil Sirey
et s.	Et suivants
sect.	Section
Sem. jur.	La semaine juridique avant 1937 (v. JurisClasseur périodique)
Somm.	Sommaires de jurisprudence
Trib.	Tribunal, suivi du nom du lieu où siège la juridiction
T. com.	Tribunal de commerce
TGI	Tribunal de grande instance
TI	Tribunal d'instance
TJ	Tribunal judiciaire

# 1

## LES COPROPRIÉTÉS FRAGILES : DES MESURES DE PRÉVENTION AU MANDATAIRE AD HOC

1 - La définition des copropriétés fragiles .....	15
2 - Les copropriétés fragiles : identification, information et prévention .....	17
3 - Le mandataire <i>ad hoc</i> au chevet des copropriétés les plus fragiles .....	45

Dès 2012, M. Dominique Brayé devait, dans son rapport<sup>1</sup>, alerter les pouvoirs publics sur le nombre important de résidences qu'il qualifiait de « fragiles », c'est-à-dire à la frange des difficultés avérées.

Pour lui, il devenait essentiel d'identifier ces copropriétés fragiles et de leur apporter des solutions tangibles avant qu'elles ne sombrent dans des difficultés plus lourdes de conséquences. Son analyse, concomitante aux impératifs de transitions énergétiques posés par le Grenelle II de l'environnement<sup>2</sup>, soulignait alors que ces nouvelles exigences, à l'impact financier souvent lourd, aller nécessairement amplifier le phénomène.

Il ne pouvait être plus juste. Il suffit pour s'en convaincre de s'intéresser aux nouvelles obligations imposées aux copropriétés – diagnostic de performance énergétique (DPE) collectif, projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT)... – et aux calendriers les assortissant pour comprendre que le nombre de copropriétés fragiles – et, partant, en difficulté – ne pourra qu'exploser.

La prévention devient donc un impératif incontournable.

---

<sup>1</sup> Rapport « *Prévenir et guérir les copropriétés en difficulté* », ANAH janvier 2012.

<sup>2</sup> L. n° 2010-788, 10 juill. 2010, dite « Grenelle II ».

# LA DÉFINITION DES COPROPRIÉTÉS FRAGILES

Il n'existe pas, à proprement parler, de définition légale des copropriétés dites fragiles. Cette notion est donc nécessairement empirique.

Pour l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), une copropriété fragile est une copropriété confrontée à un « processus de déqualification » affectée par plusieurs symptômes constituant autant d'indices permettant d'identifier cet état de fragilité :

- la dégradation de l'état du bâti, des espaces extérieurs et des équipements ;
- des difficultés de gestion ou d'administration ;
- des difficultés financières et juridiques (taux d'impayés situés entre 8 et 15 %) ;
- une paupérisation et une spécialisation de l'occupation ;
- une dépréciation des logements et de la copropriété sur le marché immobilier.

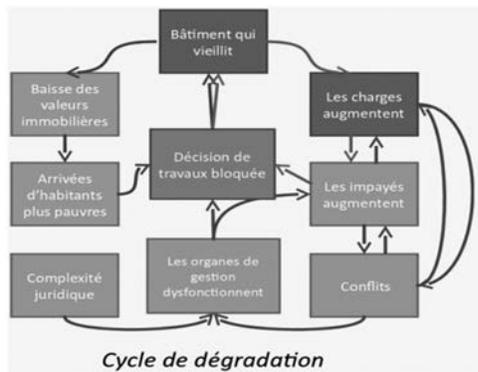
L'association QualiSR « Syndic Prévention Redressement »<sup>1</sup>, association à but non lucratif créée en mars 2015, comptant parmi ses membres d'éminents praticiens de la copropriété, et dont l'objet est de proposer une certification de syndic spécialisés dans le redressement de copropriétés en fragilité ou en difficulté, a posé plusieurs critères permettant d'identifier les copropriétés les plus fragiles.

Selon son référentiel, doit être considérée comme une copropriété fragile, toute copropriété présentant au moins deux des symptômes suivants :

- « Un taux d'impayés à la clôture des comptes du dernier exercice par rapport au budget prévisionnel et des provisions appelées pour travaux supérieur à la moitié des seuils de déclenchement de la procédure de désignation d'un mandataire *ad hoc* : 13 % pour les copropriétés de moins de 200 lots ou 8 % pour celles de plus de 200 lots (tous types de lots), ou 25 % des copropriétaires en impayé même partiel en fin de trimestre ;
- au moins 3 refus de vote de travaux urgents proposés lors de l'assemblée générale dans les 3 dernières années ;
- au moins 3 occurrences dans les 12 derniers mois de l'impossibilité par manque de trésorerie de régler à leur échéance une facture mensuelle, bimestrielle ou trimestrielle d'eau, d'énergie, de chauffage, d'ascenseur ou d'assurance ;
- au moins un arrêt de péril ou d'insalubrité dans les 5 dernières années ;
- un taux de présence ou de représentation des copropriétaires en assemblée inférieur à 40 % au cours des 3 dernières années ;
- absence de conseil syndical ».

<sup>1</sup> Cf. [www.associationqualisr.org](http://www.associationqualisr.org).

Ainsi, une copropriété en voie de fragilisation peut se définir comme une copropriété commençant à connaître des impayés, dans laquelle les travaux d'entretien courant ne sont plus réalisés et dont les copropriétaires ne s'intéressent que trop peu à la vie collective et à son processus décisionnel. Le cycle de dégradation d'une copropriété peut être ainsi modélisé<sup>2</sup> :



La détection des signes de fragilité d'une copropriété est donc essentielle à son traitement. L'absence de réaction rapide du syndic et des copropriétaires peut entraîner l'immeuble dans une spirale dont l'éventualité d'une issue positive sera nécessairement conditionnée par l'intervention publique.

Afin de pouvoir traiter ces points de fragilité et ainsi éviter que les difficultés ne s'accroissent, il est bien évidemment nécessaire de permettre au syndic, aux copropriétaires, aux candidats à l'achat d'un lot et aux pouvoirs publics d'identifier cette copropriété et de connaître ses difficultés.

<sup>2</sup> Simon E., « L'action publique locale sur les copropriétés dégradées », thèse de doctorat 2017.

# LES COPROPRIÉTÉS FRAGILES : IDENTIFICATION, INFORMATION ET PRÉVENTION

Suite au rapport *Braye* et à son constat alarmant, la loi *ALUR* du 24 mars 2014 a mis en place plusieurs outils de recensement et d'information à disposition des copropriétaires, des syndicats et, *in fine*, des pouvoirs publics.

Parmi les outils proposés, ce repérage de copropriétés fragiles commence par le registre d'immatriculation des copropriétés tenu par l'ANAH. Les informations contenues dans ce registre permettent de dresser une cartographie des copropriétés fragiles.

Ce registre étant mis à jour par les syndicats, cette cartographie devrait pouvoir être suivie en temps quasi réel. Malheureusement, la rigueur n'étant pas toujours au rendez-vous, les informations qu'il détient demeurent souvent insuffisantes.

D'autres mécanismes viennent alors le compléter dans cette mission de prévention et d'information :

- l'information des copropriétaires et de l'acquéreur par le biais de la communication obligatoire d'un état daté, du règlement de copropriété et des trois derniers procès-verbaux des assemblées générales ;
- l'opposition lors de la vente des lots prévue par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 et l'accélération de la libération des fonds détenus par le notaire organisées par la loi *ALUR* du 24 mars 2014 (dans les 3 mois de l'opposition régulière, en cas d'absence de contestation) ;
- la création du compte séparé obligatoire pour toutes les copropriétés ;
- la généralisation de la procédure accélérée de recouvrement des charges en copropriété<sup>1</sup> ;
- le diagnostic technique global (DTG) dont l'objectif est de dresser l'état physique, juridique et financier de l'immeuble ;
- la création et l'utilisation du fonds de travaux devant inciter les copropriétaires à réaliser des travaux au sein de leur copropriété.

La loi *Climat et résilience* du 22 août 2021<sup>2</sup> est venue compléter ce dispositif en imposant aux copropriétés de plus de 15 années la réalisation d'un projet de plan pluriannuel de travaux.

<sup>1</sup> L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art 19-2.

<sup>2</sup> L. n° 2021-1104, 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

## Section I Identification et information

### I. Registre d'immatriculation des copropriétés

La loi ALUR<sup>3</sup> et ses textes d'applications<sup>4</sup> ont institué une obligation d'immatriculation des syndicats des copropriétaires. Y sont donc immatriculés les syndicats répondant à la définition de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 à savoir ceux qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation, comprenant au moins un lot principal à usage d'habitation. Le mode de gestion (syndic professionnel ou non, syndicat coopératif) n'influe pas sur cette obligation.

Elle s'effectue au sein d'un registre national des copropriétés tenu par l'ANAH (v. Annexe 1) et comprend un ensemble d'informations administratives, juridiques, financières et physiques devant être précisées lors de la première immatriculation.

Les informations que ce registre détient doivent être actualisées tous les ans ou à l'occasion d'événements particuliers jalonnant la vie de la copropriété.

Voulu par les pouvoirs publics, ce registre a pour objectif de permettre, par le référencement, une meilleure connaissance de l'état des copropriétés sur le territoire national et ainsi de prévenir les difficultés au sein des copropriétés. En effet, l'article L. 711-1 du CCH précise que ce registre « tend à faciliter la connaissance des pouvoirs publics sur l'état de la copropriété et la mise en œuvre des actions destinées à prévenir la survenance des dysfonctionnements ».

#### A. MODALITÉS DE L'IMMATRICULATION ET LE CONTENU DU REGISTRE

##### 1. Charge de l'obligation d'immatriculation

Le syndic (ou le notaire s'il est saisi d'une copropriété qui n'est pas immatriculée<sup>5</sup>), en sa qualité d'administrateur, doit communiquer les informations essentielles permettant l'immatriculation et la mise à jour du registre<sup>6</sup>.

L'accomplissement de ces démarches constitue des prestations particulières pour l'immatriculation initiale du syndicat et des prestations de gestion courante pour la mise à jour annuelle des informations. Le syndic peut donc légitimement prétendre à **une rémunération pour chaque prestation** réalisée :

- la première est une **prestation unique** pour laquelle le syndic peut obtenir le versement d'honoraires dont le montant est défini dans le mandat ;
- la seconde est une **prestation annuelle** comprise dans le forfait de gestion courante.

Au surplus, lors de la mise en copropriété d'un immeuble, il appartiendra au notaire chargé d'établir et de publier le règlement de copropriété et son état descriptif de division (EDD) de réaliser cette immatriculation<sup>7</sup>.

<sup>3</sup> L. n° 2014-366, 24 mars 2014.

<sup>4</sup> D., 28 août 2016 ; A., 10 oct. 2016 ; L. n° 2017-86, 27 janv. 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté.

<sup>5</sup> CCH, art. L. 711-4.

<sup>6</sup> CCH, art. R. 711-9.

<sup>7</sup> CCH, art. L. 711-4.