dihal
délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement

les guides du Pôle national de lutte contre l'habitat indigne

Lutter contre l'habitat indigne :

La mise en œuvre des procédures dans les copropriétés

réédition juin 2014

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Premier ministre

Ministère du Logement et de l'Egalité des territoires

Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (Dihal)

Premier ministre

ministère du Logement et de l'Égalité des territoires

LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE

La mise en œuvre des procédures dans les copropriétés

Ce document a été initialement rédigé en 2008

et mis à jour en décembre 2013 par

Stéphanie JACQ-MOREAU, Avocat

et

Alain MELLET, Fédération des Pact

Sous la coordination de la Dihal /

Pôle national de lutte contre l'habitat indigne

juin 2014

Dihal – 244, boulevard Saint Germain - 75007 Paris

contact.dihal@developpement-durable.gouv.fr

www.dihal.gouv.fr

AVANT-PROPOS

La question de la mise en œuvre de procédures dans les copropriétés est un volet majeur de la lutte contre l'habitat indigne dans le parc privé. Le guide « Agir contre l'habitat insalubre ou dangereux : Méthodes, choix et conduite des procédures » publié par la DIHAL traitait déjà de cette question. Compte tenu de l'importance du sujet, nous avons souhaité en faire un document à part entière.

Cette nouvelle édition est également l'occasion d'y insérer les apports de la loi ALUR qui fort utilement fait évoluer les textes traitant des copropriétés, par exemple en modifiant certaines règles de majorité pour la réalisation des travaux, ou encore en introduisant un registre d'immatriculation progressive des copropriétés qui comportera l'identité du syndicat, des données financières et des éléments relatives au bâti. Les acteurs publics pourront accéder à ces informations dans le cadre des politiques de lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradés.

Des mises à jour seront effectuées en fonction des évolutions diverses apportées par la loi ALUR (transfert/délégation de compétences vers les présidents d'EPCI, ...) et au fil de la sortie des nombreux décrets qui compléteront cette loi, et seront mises en ligne sur le site de la DIHAL (dihal.gouv.fr).

Je forme le vœu que ce nouveau document dans la collection des guides de la DIHAL que développe la DIHAL soit utile à tous dans leur action quotidienne.

Alain Régnier

préfet, Délégué interministériel pour l'hébergement
et l'accès au logement des personnes sans-abri ou mal logées

SOMMAIRE

PRÉAMBULE / RAPPELS SUR QUELQUES DÉFINITIONS EN DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ 7

I. LES MODALITES DE LA PRESCRIPTION ÉDICTEE PAR UN ARRÊTÉ 9

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

- 1.2 À qui et suivant quelles modalités l'autorité publique 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) ?
- 1.3 À qui et suivant quelles modalités l'autorité publique 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 ?
- 1.4 Dans quelle mesure l'autorité publique doit-elle tenir compte des stipulations du règlement de copropriété lors de la mise en œuvre de ses pouvoirs de police ?

II. LES EFFETS DE LA PRESCRIPTION 14

- 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 ?
- 2.2 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 ?
- 2.3 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 ?
- 2.4 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 ?
- 2.5 Peut-on mettre en copropriété un immeuble visé par un arrêté d'insalubrité ou de péril ?

III. LES DECISIONS RELATIVES AUX TRAVAUX 16

- 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,...) ?
- 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 ?
- 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 ? À qui incombe le paiement de ces travaux sur les parties privatives ?
- 3.4 Dans quelles circonstances et selon quelle procédure la collectivité publique peut-elle se substituer aux seuls copropriétaires défaillants ?

IV. L'EXÉCUTION DES TRAVAUX 21

- 4.1 Dans quels cas l'autorité publique peut-elle procéder à la réalisation d'office des travaux prescrits ?
- 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 collectivité publique peut-elle bénéficier d'une aide 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 ?

V. LE ROLE DU SYNDIC DE LA COPROPRIETE 24

- 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) quand il constate, ou quand il est informé, que des désordres du bâti posent des problèmes de sécurité ou de salubrité ?
- 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 ?

VI. À PROPOS DE LA CARENCE 26

PRÉAMBULE

Rappels sur quelques définitions en droit de la copropriété

De manière générale, se référer aux dispositions de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et au décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour son application.

• Le syndic :

c'est la personne physique ou morale désignée par l'assemblée générale des copropriétaires pour un mandat de trois ans et qui représente légalement le syndicat des copropriétaires.

Sa gestion est contrôlée par un « Conseil syndical » formé de copropriétaires élus par l'assemblée des copropriétaires.

Il a pour principales missions :

- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation (garantir son bon état) et, en cas d'urgence, de faire réaliser tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ;
- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;
- d'établir le budget prévisionnel, les comptes du syndicat des copropriétaires et les décomptes individuels de charges de chaque copropriétaire ;
- de percevoir les charges des copropriétaires ;
- d'archiver et de conserver tous les documents relatifs à la copropriété.

• Le syndicat des copropriétaires :

C'est la collectivité formée par tous les copropriétaires, automatiquement et sans aucune formalité. Il dispose d'une personnalité juridique distincte de celle des différents copropriétaires.

Lorsque la copropriété est composée de plusieurs bâtiments, plusieurs **syndicats secondaires** peuvent coexister en plus du syndicat principal.

Le syndicat des copropriétaires a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires. (art.14 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965).

• Le conseil syndicals :

Le conseil syndical a un rôle consultatif.

Ses missions consistent principalement :

- à assister le syndic de copropriété dans ses prises de décisions concernant la copropriété. Cette assistance peut porter, par exemple, sur un avis relatif au choix des entreprises appelées à assurer l'entretien de l'immeuble
- et à contrôler sa gestion en vérifiant notamment la comptabilité, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous les autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel.

Le conseil syndical rend compte tous les ans à l'assemblée générale de l'exécution de sa mission.

• Les parties communes :

Ce sont les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux et qui sont leur propriété indivise. Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées parties communes :

- le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;
- le gros œuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privatifs ;
- les coffres, gaines et têtes de cheminées ;
- les locaux des services communs ;
- les passages et corridors.

• Les parties privatives :

Ce sont les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

I . 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 ? À 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 Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (Coderst), 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 syndicat des copropriétaires 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 est recommandé de généraliser la notification individuelle à l'ensemble des copropriétaires (tels qu'ils figurent au fichier immobilier) en plus du syndicat des copropriétaires représenté par le syndic.

Par ailleurs, s'il est envisagé d'interdire l'immeuble à l'habitation et compte tenu des répercussions de cette mesure sur les copropriétaires, il est recommandé de les informer individuellement du rapport et de la séance du Coderst.

En matière de péril non imminent (article L511-2 du CCH), l'information préalable à l'arrêté est de même notifiée au syndic en tant que représentant légal de la copropriété, 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 à la collectivité publique 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[1].

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

▶ 1.2 À qui et suivant quelles modalités l'autorité publique 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 chacun des copropriétaires pris individuellement tels qu'ils figurent au fichier immobilier, ainsi qu'aux autres titulaires de droits réels[2] 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[3] qui seul fait foi.

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

▶ 1.3 À qui et suivant quelles modalités l'autorité publique 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 figure 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 difficultés pour identifier tous les copropriétaires indivis ou connaître leurs adresses, 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 l'autorité publique doit-elle tenir compte des stipulations du règlement de copropriété lors de la mise en œuvre de ses pouvoirs de police ?

2 Tels qu'ils figurent également au fichier immobilier

3 En sollicitant une fiche d'immeuble auprès du service des hypothèques.

Lutter contre l'habitat indigne : la mise en œuvre des procédures dans les copropriétés

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[4], 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 : ces décisions doivent être strictement motivées, en fait par le diagnostic des désordres constatés au 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 L 511-1 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 L 1331-26 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.

En revanche, dans le cas d'une procédure fondée sur l'article L 1331-22 du code de la santé publique ou sur une division illégale, il sera pertinent de vérifier dans l'acte notarié de vente ou dans l'état descriptif de division, l'affectation et la configuration initiale des locaux en cause.

Par exemple, il sera utile de mentionner au rapport le fait que les locaux visités étaient initialement à usage de grenier ou de pièces de service, ou encore qu'il s'agissait d'un appartement plus vaste divisé en plusieurs unités de location. La référence à un plan d'origine peut être utile.

Ces appréciations « historiques » ne suffiront pas, mais si elles sont confortées par un examen visuel précis exposant les contraintes d'habitabilité et éventuellement les risques, elles permettront d'établir le détournement des locaux.

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.

4 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.

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 pour remédier à des désordres ponctuels susceptibles d'affecter la santé et la sécurité des occupants.

Une procédure de déclaration d'insalubrité remédiable 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[5] ?

NON Le fait que les locaux dans lesquels des désordres 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[6] d'interdire la mise à disposition 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 en interdire la mise à disposition aux fins d'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 revanche si les aménagements réalisés sont insuffisants, le règlement de copropriété et l'avis du syndic, le cas échéant apporteront un éclairage utile sur le détournement des locaux.

En conséquence, si 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 par l'édiction 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.

---

5 **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.(…) ».*

6 En cas de délégation le président de l'EPCI.

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.

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, l'autorité publique, selon le cas procède aux travaux d'office, dès lors que les locaux en question sont, de fait, utilisés aux fins d'habitation.

• 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, représentant le syndicat des copropriétaires, 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. Une procédure opposant la copropriété au dit copropriétaire et visant à obtenir la remise en état initial de la terrasse litigieuse est en cours.

L'autorité compétente doit-elle 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 ?

✔ **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, l'autorité compétente 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.

II. 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.

Le texte ne distingue pas les effets des arrêtés selon qu'ils visent les parties communes seulement ou l'ensemble de l'immeuble.

Toutefois, la jurisprudence judiciaire tend à considérer qu'en l'absence d'interdiction d'habiter et si les désordres sont ponctuels, le principe de la suspension généralisée des loyers ne s'applique pas.

Les juges tendent à privilégier dans ce cas une approche concrète fondée sur la réalité des contraintes subies par les occupants pour décider une réfaction du loyer.

▶ 2.2 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.

▶ 2.3 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'édiction 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[7] 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 :

- 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.

Le respect de cette obligation d'information repose sur la publication préalable des arrêtés au fichier immobilier.

▶ 2.4 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.

▶ 2.5 Peut-on mettre en copropriété un immeuble visé par un arrêté d'insalubrité ou de péril ?

✔ **NON** La division, par appartements, d'immeubles qui font l'objet 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 sauf en cas 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.

---

7 Normalement l'arrêté portant sur les seules parties communes a fait l'objet d'une publicité pour 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.

III. 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 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'assemblé 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 24[8] de la Loi du 10 juillet 1965, c'est-à-dire que seule la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés lors de l'assemblée générale, est requise.

Cette règle tend à faciliter l'exécution des travaux prescrits par la puissance publique, la règle de la majorité simple des voix étant ordinairement requise pour les travaux d'amélioration non obligatoires (article 25 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).

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 exprimées des copropriétaires en application de l'article 24 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.

8 Art 24 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifié par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 :
« Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés (…). Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté … ».

▶ 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), et cela en appliquant l'article 24 de la loi.

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 ? À qui incombe le paiement de ces travaux sur les parties privatives ?

Lorsque des travaux prescrits par un arrêté, 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 (modifié par la loi ALUR) 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 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 a et b du II de l'article 24, des f, g et o de l'article 25 et de l'article 30.

Pour la réalisation des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives, le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à réception des travaux.

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.

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 portant sur le système de renouvellement d'air ou le réseau d'évacuation des eaux en application d'un arrêté d'insalubrité remédiable, 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 la collectivité publique peut-elle se substituer aux seuls copropriétaires défaillants ?

La faculté 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 (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 les 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.

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 lorsque toute la copropriété est défaillante (cf. 4-1).

Préalablement à l'intervention de la collectivité publique, 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 la collectivité publique 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 (voir ci-dessous).

L'autorité compétente 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.

L'autorité compétente notifie sa décision au syndic pris en sa qualité de représentant du syndicat des copropriétaires, 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.

• Modèle d'attestation de défaillance

Je soussigné M …. (si personne morale, indiquer qualité/gérant de la Sarl ou autre…) syndic de l'immeuble en copropriété sis ……. titulaire 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 de … euros 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 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 n° 65-557 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 … délivrée le … ci-jointe.

Fait à ….
Fait pour servir et valoir ce que de droit
Le syndic
Signature

À 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

IV. L'EXÉCUTION DES TRAVAUX

▶ 4.1 Dans quels cas l'autorité publique peut-elle procéder à la réalisation d'office des travaux prescrits ?

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, le président de l'EPCI 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 remédiable (II de l'article L.1331-29 du CSP) ;
- arrêté préfectoral d'insalubrité irrémédiable, 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 préfectoral prescrivant des travaux en matière de lutte contre le risque de saturnisme (article L 13314-1 et suivants du CSP) ;
- arrêté de péril imminent (article L.511-3 du CCH) ;
- arrêté de péril non imminent (article L.511-2 du CCH) ;
- arrêté à caractère imminent en matière d'équipements communs (article L.129-3 du CCH) ;
- arrêté à caractère non imminent en matière d'équipements communs (article L.129-1 du CCH).

Le maire 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 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 pris en sa qualité de représentant du syndicat des copropriétaires, 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 le cas des procédures d'urgence ou dans l'hypothèse d'un danger imminent.

Avant d'intervenir, l'autorité publique 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 remédiable (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'État 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'État 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 ou un président de l'EPCI procède à des travaux d'office (insalubrité, péril, remise en état ou remplacement des équipements communs) la collecticité publique peut-elle bénéficier d'une aide de l'Anah ?

✔ **OUI** Lorsque la collectivité publique 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 collectivité publique 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 collectivité publique, 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 L 242-1 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.

V. LE ROLE 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 n° 65-557 du 10 juillet 1965) quand 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 n°67-223 du 17 mars 1967. 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.

À 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 sa 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 susvisé 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[9], peuvent solliciter la convocation d'une assemblé générale portant sur ces questions en application de l'article 8 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

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.

9 *À moins que le règlement de copropriété prévoie un nombre inférieur de voix.*

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 référé afin de convoquer judiciairement l'assemblée des copropriétaires en vue de statuer sur les questions de salubrité et de sécurité.[10]

▶ 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.

10 *Article 50 du décret n°67-223 du 17 mars 1967.*

VI. À PROPOS DE LA CARENCE

▶ 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 et la santé 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[11], constatant tout à la fois :

- la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants ;
- le déséquilibre financier du syndicat des copropriétaires ainsi que la répartition des dettes par 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 d'habitat) ; elle peut aussi l'être au profit d'un concessionnaire, d'une opération d'aménagement, d'un opérateur ou d'un organisme y ayant vocation.

11 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.

Les articles L.615-7 et L.615-8 du CCH, 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 ».

Pour que le projet d'appropriation publique soit élaboré en même temps que le dossier servant à la saisine du juge, le maire ou le président de l'EPCI à l'origine de la saisine du juge doit présenter pour information à l'assemblée délibérante de la collectivité territoriale le projet simplifié d'acquisition publique.

Au cours de la première assemblée délibérante suivant l'ordonnance du président du TGI, le maire ou le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat fait approuver le projet simplifié, modifié le cas échéant pour tenir compte des observations de l'assemblée délibérante à l'issue de son information en amont et des conclusions de l'expertise.

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, exposant 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 également 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[12] ainsi que la date de prise de possession.

L'expropriation est ensuite poursuivie dans les conditions de droit commun en ce qui concerne la phase judiciaire.

12 La valeur de biens est depuis la loi ALUR appréciée, en tenant compte du montant des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble mentionné dans le rapport d'expertise et, le cas échéant, le coût des travaux prescrits par des arrêtés de polices spéciales.

Ce document a été initialement rédigé en 2008
et mis à jour en décembre 2013 par
Stéphanie JACQ-MOREAU, Avocat et
Alain MELLET, Fédération des Pact
Sous la coordination du PNLHI

Pôle national de lutte contre l'habitat indigne
Délégation interministérielle à l'hébergement
et à l'accès au logement (Dihal - PNLHI)

ministère du Logement et de l'Egalité des territoires

édition juin 2014

**Délégation interministérielle à
l'hébergement et à l'accès au logement**

244, boulevard Saint Germain - 75007 Paris
contact.dihal@developpement-durable.gouv.fr
tél. 01 40 81 33 73 - fax. 01 40 81 34 90

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Premier ministre

Ministère du
Logement et de
l'Egalité des territoires

Dihal - cellule communication - droits réservés, reproduction inerdite - photo de couverture : Sergio Stern Rigamonti - jjuin 2014