

# Annexe n°1

## Notions préalables sur la carence des syndicats de copropriétaires

### La carence du syndicat de copropriétaires

Un immeuble composé de plusieurs lots peut connaître plusieurs types de propriété au long de son existence, en fonction du nombre de propriétaires qui possèdent ces lots.

Une copropriété est définie comme *“tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes”*<sup>1</sup>. Il s'agit d'un statut juridique défini et régi par la loi pour organiser la gestion d'un bâtiment possédé par une pluralité de propriétaires. L'enjeu va être de réunir ces copropriétaires autour de ce qui les rassemble : l'immeuble. La loi va alors poser un cadre et des règles afin de veiller à l'entretien régulier de ce patrimoine commun et de permettre l'émergence de projets pour le valoriser.

Parfois, ce fonctionnement connaît des difficultés, voire des blocages. La situation financière de la copropriété se détériore, le bâti n'est plus entretenu, la copropriété plonge dans le cercle infernal de la dégradation.

La procédure de carence du syndicat de copropriétaires a pour objet de répondre aux situations dans lesquelles la copropriété ne peut plus se maintenir sous le statut de la propriété privée : cette situation intervient *« lorsque, dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, le propriétaire, la société civile immobilière, le syndicat des copropriétaires, la société d'attribution ou la société coopérative de construction est, en raison de graves difficultés financières ou de gestion et de l'importance des travaux à mettre en œuvre, dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité et la santé des occupants »*<sup>2</sup>.

L'intervention de la puissance publique dans la sphère privée est légitimée par l'impact de cette dégradation sur les riverains, le quartier, voire la commune entière. Lorsque la dégradation est trop forte, il est du devoir de la collectivité de réagir. Dans le cadre de la carence, le maire de la commune ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, sur le territoire duquel est implanté l'immeuble, peut saisir le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, aux fins de désignation d'un ou plusieurs expert(s).

---

<sup>1</sup> article 1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>2</sup> article L. 615-6 du Code de la Construction et de l'Habitation

Aux termes de l'expertise, les experts remettent un rapport sur l'importance du déséquilibre financier du syndicat, la répartition des dettes par copropriétaire, ainsi que la nature et l'état des parties communes et, conséquemment, la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants.

La collectivité présente le projet simplifié d'acquisition publique à la première assemblée délibérante faisant suite à la saisine du président du tribunal judiciaire, pour information.

Après notification du rapport d'expertise et appel à l'audience de l'ensemble des copropriétaires ainsi que le syndicat par le biais de son représentant, le juge rend une ordonnance, constatant la carence, le cas échéant.

La Collectivité adopte le projet simplifié d'acquisition publique au cours de la première assemblée délibérante suivant le jugement, puis le met à disposition du public pour une durée d'un mois. Passé ce délai d'observations, le préfet prend un arrêté portant la déclaration d'utilité publique (DUP) carence.

## En synthèse

$$\begin{array}{c} \text{Graves difficultés financières ou de gestion} \\ + \\ \text{Incapacité à assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité et la santé des} \\ \text{occupants} \\ + \\ \text{Importance des travaux à mettre en oeuvre} \\ = \\ \text{Carence du syndicat de copropriétaires} \end{array}$$

Voir le schéma ci-contre pour un résumé de la procédure.

## Pour aller plus loin

- *Légifrance* : [Article L. 615-6 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation](#)
- *Site Service public.fr* : [Copropriétés en difficulté : état de carence](#)
- *Institut national de la consommation (INC)* : [Copropriétés en difficulté : que faire ?](#)
- *L'Agence Nationale d'Information sur le Logement* : <https://www.anil.org/>

## La procédure de carence Art. 615-6 CCH et suivants

