

Copropriétaires défaillants et pouvoir de substitution de la puissance publique : les précisions de l'arrêté du 3 mai 2007



Cyril SABATIÉ

Directeur
du service juridique
de la FNAIM
Rédacteur en chef
de la Revue Bleue



**Christophe
VERSCHAEVE**

Avocat
au barreau de Paris,
ILEX avocats

RL>613 UNE PRATIQUE RÉGULIÈRE DE LA MATIÈRE MONTRE QUE DE NOMBREUX SYNDICATS SOUFFRENT DES CONTRAINTES IMPOSÉES PAR L'INERTIE, L'IMPÉCUNIOSITÉ OU LA MAUVAISE VOLONTÉ DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES. LES COMMUNES DISPOSENT DÉSORMAIS DE PRÉROGATIVES IMPORTANTES.

Le parc des immeubles en copropriété se caractérise par sa grande hétérogénéité : localisation de l'immeuble en secteur urbain ou périurbain, qualité de la construction, équipements des parties communes, destination des lots, occupation des lieux... Cela génère inéluctablement des oppositions d'intérêts entre copropriétaires, lesquels sont issus de catégories socio-professionnelles très disparates.

Bien que figurant au nombre des priorités de la politique du logement, les mesures prises en vue de traiter le problème des copropriétés en difficulté et celui de la lutte contre l'habitat dégradé peinent à apporter des solutions face à un parc qui vieillit. Chaque année, de trop nombreux immeubles tombent dans la spirale du défaut d'entretien, de la dévalorisation et de la paupérisation. La vétusté entraîne la perte de valeur, qui elle-même limite les moyens qui peuvent être consacrés à la rénovation. Or, avec la dégradation, celle-ci devient de plus en plus coûteuse. Lorsque s'ajoutent la multiplication des impayés, la perte de confiance des derniers copropriétaires occupants qui délaissent leur bien, la situation devient vite ingérable.

La cause ressortit en grande partie aux lacunes du statut de la copropriété. Parmi celles-ci, il faut constater que faute d'obligation légale de constituer, chaque année, des provisions pour faire face à de futurs travaux d'entretien lourds, la gestion des immeubles ne se conçoit qu'à (très) court terme. Dans

certaines copropriétés, il n'est pas rare de constater qu'après quelques années, les parties communes se dégradent, l'immeuble s'appauvrit, et tous les copropriétaires qui le peuvent vendent et sont remplacés par d'autres qui sont souvent dans une situation financière étriquée ou qui ne visent qu'un rendement locatif maximal et à court terme. Cette situation constitue un défi redoutable, car une fois que le processus de dégradation est enclenché, il s'auto-alimente.

Dans la plupart des cas, il est possible d'obtenir assez rapidement un jugement permettant d'agir contre les intéressés.

Cependant, l'action se heurte parfois à l'insolvabilité du débiteur, laquelle n'autorise le plus souvent qu'à attendre l'issue de la longue et coûteuse procédure de saisie immobilière du ou des lots dont il est propriétaire, sans compter que parfois le syndicat des copropriétaires se retrouve adjudicataire forcé.

Pire, elle se révèle épineuse dans les cas des immeubles dégradés, voire menaçant ruine. L'arrêté de péril pris par l'autorité administrative complique encore davantage la situation, puisqu'il prive notamment les copropriétaires bailleurs de leurs revenus et réduit leur capacité à payer leurs propres charges. Le cercle devient vicieux et la dégradation ne peut que s'accroître au point de contraindre la puissance publique à intervenir, le plus souvent à grands frais.

Aux côtés de mesures de prévention, d'accompagnement et de planification des inves-

tissements d'entretien⁽¹⁾, il apparaissait opportun de lui permettre d'agir en amont.

C'est la raison pour laquelle, plutôt que de choisir la voie étroite de l'exécution d'office, les communes (et à Paris, la Préfecture de Police) ont été dotées d'un pouvoir de substitution sur mesure encore mal connu.

Les textes sont en effet récents ; il s'agit essentiellement de l'ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 complétée par la loi n° 2006-872 dite ENL du 13 juillet 2006 (JO 16 juill.) et du décret n° 2006-1359 du 8 novembre 2006 (JO 10 nov.) ; les articles L. 511-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ont été modifiés, notamment comme suit (L. 511-2 IV)⁽²⁾ :

« Lorsque l'arrêté de péril n'a pas été exécuté dans le délai fixé, le maire met en demeure le propriétaire d'y procéder dans un délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois.

À défaut de réalisation des travaux dans le délai imparti, le maire, par décision motivée, fait procéder d'office à leur exécution. Il

peut également faire procéder à la démolition prescrite, sur ordonnance du juge statuant en la forme des référés, rendue à sa demande.

Si l'inexécution de travaux prescrits portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété résulte de la défaillance de certains copropriétaires, la commune peut se substituer à ceux-ci pour les sommes exigibles à la date votée par l'assemblée générale des copropriétaires ; elle est alors subrogée dans les droits et actions du syndicat à concurrence des sommes par elle versées.

Lorsque la commune se substitue au propriétaire défaillant et fait usage des pouvoirs d'exécution d'office qui lui sont reconnus, elle agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais. »

Le même dispositif a été introduit par l'effet de la loi ENL s'agissant de la sécurité des immeubles collectifs à usage principal d'habitation (CCH, art. L. 129-1 et s.) :

« Lorsque, du fait de la carence du ou des propriétaires, des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation présentent un fonctionnement défectueux ou un défaut d'entretien de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation, le maire peut, par arrêté, prescrire leur remise en état de fonctionnement ou leur remplacement, en fixant le délai imparti pour l'exécution de ces mesures. ».

Sont ici visés au premier chef les ascenseurs et les chaudières collectives.

L'article L. 129-2 du Code de la construction et de l'habitation prévoit en effet que « Si l'inexécution de travaux prescrits portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété résulte de la défaillance de certains copropriétaires, la commune

peut se substituer à ceux-ci pour les sommes exigibles à la date votée par l'assemblée générale des copropriétaires. Elle est alors subrogée dans les droits et actions du syndicat à concurrence des sommes par elle versées ».

Au-delà du principe, il demeurerait à apporter les précisions propres à en permettre l'effectivité. Tel est l'objet de l'arrêté du 3 mai 2007 précité⁽³⁾.

En premier lieu, le syndic (et sans doute également l'administrateur judiciaire selon le cas) doit aviser l'administration⁽⁴⁾ de la défaillance du ou des copropriétaires concernés :

– le procès-verbal de l'assemblée générale faisant apparaître la nature, le montant des travaux votés, le calendrier des appels de fonds correspondants et les entreprises retenues ainsi que les devis qu'elles ont fournis ; ➤

C'est au syndic (et sans doute également à l'administrateur judiciaire selon le cas) qu'il appartient d'aviser l'administration de la défaillance du ou des copropriétaires.

notes

(1) Que prône notamment la FNAIM.

(2) Ce dispositif est applicable depuis le 11 novembre 2006.

(3) Arrêté du 3 mai 2007 pris pour l'application du décret n° 2006-1359 du 8 novembre 2006 relatif à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux et à la sécurité des immeubles collectifs d'habitation et modifiant le Code de la construction et de l'habitation et le Code de la santé publique. NOR : SOCU0752823A (JO 12 mai 2007).

(4) Le destinataire devant être directement le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble, et à Paris le Préfet de police.

– un récapitulatif des impayés mentionnant, pour chaque copropriétaire défaillant, la date d'exigibilité du ou des appels de fonds correspondants.

Cette défaillance doit être établie au moyen d'une mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire concerné et restée sans suite ⁽⁵⁾ au-delà d'un délai de 15 jours commençant à courir, comme à l'accoutumée en matière de copropriété, à compter du lendemain de la présentation de la lettre recommandée ⁽⁶⁾.

On recommandera de procéder de manière claire et détaillée, la mise en demeure semblant être la pierre angulaire de mise en œuvre du dispositif de substitution.

Il paraît prudent d'annexer à la demande une copie des appels de fonds ⁽⁷⁾ dont le paiement est sollicité et de faire rappel des conséquences d'une inexécution du débiteur une fois expiré le délai imparti.

Cette mise en demeure peut également prendre la forme d'un exploit d'huissier (sommation de payer), auquel cas, s'inspirant des règles du nouveau Code de procédure civile, le délai de 15 jours commence à courir à compter de la date de signification de l'acte lui-même ⁽⁸⁾.

Ces frais ou émoluments pourront bien entendu être imputés au(x) copropriétaire(s) défaillant(s) conformément à l'article 10-1 a) de la loi du 10 juillet 1965.

En second lieu, le syndic doit également adresser à l'administration **une attestation de défaillance** qui comporte pour chaque copropriétaire débiteur :

– les nom, prénoms, date de naissance et domicile, réel ou élu suivant le cas ;

– pour les personnes morales, leur forme, leur dénomination, leur siège social et l'organe qui les représente légalement ;

– le numéro du ou des lots concernés ;

– sa quote-part de dépense afférente aux travaux votés ;

– le montant des sommes appelées et impayées ;

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

L'attestation de défaillance doit mentionner si une action en contestation d'assemblée générale a été engagée par un ou plusieurs copropriétaires, notamment

par le ou les copropriétaires défaillants. Espérons que cette dernière précision ne sera pas un moyen de faire échec systématiquement à cette

procédure de substitution, auquel cas les copropriétaires défaillants et surtout leurs conseils le comprendront vite...

Le syndic joint à son envoi la copie de l'état descriptif de division de l'immeuble et la liste de tous les copropriétaires ⁽⁹⁾.

À réception du complet dossier – car il faut bien parler de dossier plutôt que de « *attestation* » évoquée pudiquement par le texte – l'administration dispose d'un délai d'un mois pour se prononcer.

Rappelons que si la commune décide de se substituer, sa décision doit être notifiée par le maire au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic, ainsi qu'aux copropriétaires défaillants, auxquels sont notifiées les

La défaillance est établie au moyen d'une mise en demeure restée sans suite dans un délai de 15 jours.

notes

(5) L'article R. 129-7 du CCH répute défaillants les copropriétaires qui, après avoir été mis en demeure de le faire par le syndic, n'ont pas répondu ou n'ont répondu que partiellement aux appels de fonds destinés à financer les travaux prescrits, dans le délai de 15 jours à compter de la sommation de payer.

(6) Rappelons que lorsque tous les copropriétaires sont défaillants, la commune ne peut recourir à cette procédure de substitution.

(7) L'avis désormais institué à l'article 35-2 du décret du 17 mars 1967.

(8) En l'espèce, la télécopie ne nous semble pas recevable ; pour plus de précisions sur ce point, voir Lebatteux P., Commentaire du décret du 1^{er} mars 2007 : les articles 64 et 65 du décret donnent-ils le « OK » ?, *Administrer* 2007, n° 399, p. 12 ; Sabatié C., Souied V., La télécopie, un nouvel outil à risque pour la copropriété ? *Revue Bleue* n° 349, nov. 2007.

(9) Il s'agit ici de la liste prévue à l'article 32 du décret du 17 mars 1967, comportant tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 6 du même décret. Elle doit mentionner leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Copropriétaires défaillants et pouvoir de substitution de la puissance publique : les précisions de l'arrêté du 3 mai 2007

sommes versées pour leur compte⁽¹⁰⁾. Lorsque la commune a recouvré la totalité de la créance qu'elle détient sur un copropriétaire défaillant auquel elle s'est substituée, elle en informe le syndic de copropriété. À défaut, lorsqu'un lot appartenant à un copropriétaire défaillant fait l'objet d'une mutation, le syndic doit notifier sans délai cette mutation à la commune afin de lui permettre de faire valoir ses droits auprès du notaire qui en est chargé.

À l'heure où nous rédigeons cet article, le Conseil National de la Consommation (CNC) vient de rendre un avis relatif à « *l'amélioration de la transparence tarifaire des prestations des syndicats de copropriété* »⁽¹¹⁾. D'aucuns pourront s'interroger sur la question de savoir si la constitution de ce dossier pourra être facturée par le syndic au syndicat des copropriétaires au titre des prestations particulières⁽¹²⁾. Compte tenu du travail exceptionnel⁽¹³⁾ qu'il représente, nous pensons pour notre part

que la réponse doit être positive, dès lors que le contrat de syndic l'aura prévu.

En l'état, il est prématuré de se prononcer sur le « succès » de ces dispositions.

Il est, en revanche, nécessaire d'en faire la publicité auprès des syndicats et des avocats afin que les uns et les autres ne manquent pas d'en faire usage, le cas échéant.

Il serait, en effet, regrettable que les copropriétés concernées omettent de prétendre au bénéfice de ces nouveaux textes.

Nous pensons qu'il convient au contraire de les solliciter sans délai, surtout si les conditions sont réunies.

À défaut, et en particulier en cas de dégradation progressive de l'immeuble, la responsabilité des professionnels en charge de ses intérêts pourrait être recherchée, pour les uns, au titre de la perte d'une chance et pour les autres, pour manquement à l'obligation de conseil. ■

notes

(10) CCH, art. R. 511-9 et R. 129-8.

(11) NORECEC0767160 V du 27 septembre 2007. Un avis du Conseil National de la Consommation avait déjà été adopté le 18 février 1997 par les deux collèges professionnel et consommateur et proposait notamment une répartition des tâches entre la gestion courante et les prestations particulières.

(12) L'arrêté n° 86-63/A du 2 décembre 1986 a introduit une distinction entre prestations dites « *de gestion courante* » et prestations particulières.

(13) Le décret n° 2006-1359 du 8 novembre 2006 précité met le syndic au cœur de son dispositif de lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux, avec de lourdes responsabilités qui ne sauraient être gratuites.