



## Insalubrité et copropriété

### LES OBLIGATIONS DU SYNDIC DE COPROPRIETE

#### Les obligations

En vertu de l'art 18 de la loi de 1965 le syndic doit notamment :

- assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;
- administrer l'immeuble, pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ;
- établir et tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par décret ;

Que doit-il faire lorsqu'il est informé de désordres mettant en jeu la sécurité ou la salubrité de l'immeuble ?

Il doit prendre toutes les mesures nécessaires pour remédier à ces désordres. Soit en convoquant une assemblée générale (AG) pour soumettre au vote l'engagement de travaux, soit en procédant d'office aux travaux lorsque l'urgence est telle qu'il est impossible d'attendre la réunion de l'AG. Dans ce dernier cas il doit en informer les copropriétaires.

En cas d'inaction du syndic, un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix peuvent solliciter la convocation d'une AG, en adressant au syndic une demande par lettre RAR, où il est précisé la mise à l'ordre du jour des problèmes de salubrité ou de danger. En cas d'absence de réponse, après mise en demeure restée infructueuse pendant 8 jours, le conseil syndical peut convoquer l'AG.

En l'absence de conseil syndical il est possible pour chaque copropriétaire de saisir le tribunal de grande instance (TGI) statuant en référé afin de convoquer judiciairement l'assemblée des copropriétaires.

Le syndic a en outre l'obligation d'assurer l'exécution des prescriptions prévues dans l'arrêté.

#### La responsabilité du syndic

Le syndic, s'il commet une faute dans l'exécution de ses missions, engage sa responsabilité civile à l'égard du syndicat de copropriétaire avec qui il est lié par un contrat de mandat. S'il cause un dommage directement à l'un des copropriétaires, sa responsabilité délictuelle pourra être engagée.



## **LA PRISE D'UN ARRETE DE PERIL SUR LES PARTIES COMMUNES D'UNE COPROPRIETE**

### *La notification de l'arrêté*

Les arrêtés de péril concernant les parties communes des immeubles sont relativement fréquents puisque le péril concerne des désordres liés au toit, aux planchers, aux mur ...  
Lorsque les désordres concernent les parties communes, l'arrêté, qu'il soit de péril ou d'insalubrité, est notifié au syndic qui a l'obligation d'informer les copropriétaires dans les plus brefs délais.

### *Effet sur les loyers*

Les effets de la procédure sont les mêmes que pour la procédure de base bien que l'arrêté ne touche que les parties communes.

Les loyers sont donc suspendus pour l'ensemble des lots de la copropriété, on ne tient pas compte de l'état de chaque appartement.

Ils cessent d'être dû à partir du 1<sup>er</sup> jour suivant notification ou l'affichage de l'arrêté d'insalubrité ou de péril. Pendant cette même période les aides au logement sont suspendues. Dans le cas d'une insalubrité réparable, les loyers seront à nouveau redevables à compter du 1<sup>er</sup> jour du mois suivant l'arrêté de mainlevée d'insalubrité.

Des recours indemnitaires entre copropriétaires ou à l'égard du syndic peuvent être envisagés lorsque l'insalubrité ou le péril sont dus à des fautes qui ont contribué à aggraver la situation.

### *Effet sur la vente d'un lot*

Peut on vendre un lot lorsqu'il existe un arrêté de péril ou d'insalubrité sur les parties communes ?

Oui, un arrêté de péril ou d'insalubrité n'interdit pas les mutations. Cependant le notaire doit veiller à avertir l'acquéreur de la situation et il doit notifier une copie de l'acte de mutation à l'autorité publique qui a pris l'acte. (Ainsi qu'au maire lorsqu'il n'a pas pris l'arrêté)

Ce devoir d'information du notaire pèse en premier lieu sur le copropriétaire vendeur, et en second lieu sur le syndic lorsqu'il est informé de la vente.

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

Non la loi interdit la division d'un immeuble frappé par des arrêtés d'un tel type.



## **L'EXECUTION DES TRAVAUX PRESCRITS DANS L'ARRETE**

### *Les modalités d'exécution des travaux*

L'assemblée des copropriétaires doit elle voter les travaux prescrits par l'arrêté ?

Non, le vote, s'agissant de l'exécution des travaux n'est pas nécessaire puisqu'on ne peut pas discuter sur cette exécution.

Par contre, les copropriétaires vont voter à la majorité simple les modalités d'exécution des travaux.

En cas d'urgence cependant, c'est-à-dire lorsqu'est en jeu la sauvegarde de l'immeuble, le syndic peut faire exécuter d'office les travaux.

Dans ce cas il doit informer les copropriétaires et convoquer dans les plus brefs délais une assemblée générale afin que les ces derniers ratifient l'exécution de travaux.

### *Que faire lorsque plusieurs copropriétaires bloquent l'avancée des travaux par leurs défaillances financières ?*

Pour s'assurer du financement des travaux, le maire a la faculté de se substituer financièrement aux copropriétaires défaillants.

Le maire intervient après une mise en demeure restée infructueuse du syndic aux copropriétaires défaillants. C'est ensuite au syndic d'informer le maire. Celui-ci a un délai d'un mois pour décider s'il se substitue aux propriétaires défaillants, c'est-à-dire s'il avance les sommes.

### *Dans quels cas le maire ou le préfet procède t'il à l'exécution des travaux d'office ?*

Le maire ou le préfet qui dresse un arrêté de péril ou d'insalubrité peut faire exécuter les travaux d'office dans le cas ou le syndic est défaillant.

L'intervention d'office est précédée d'une mise en demeure du syndic avec un délai d'un mois pour engager les travaux.

Dans ce cas, la commune peut elle bénéficier d'une aide de l'Anah ? oui à concurrence de 50 % du montant hors taxe des dépenses. La commune est fondée à recouvrir l'ensemble des créances auprès de chaque copropriétaires, la subvention lui reste acquise.

Le syndic a l'obligation pour l'exécution de travaux de sortie de péril ou d'insalubrité d'être couvert par une assurance responsabilité et une assurance de dommage.



### **L'ETAT DE CARENCE DE LA COPROPRIETE**

Il y a état de carence en raison de l'importance des travaux à entreprendre et des difficultés financières ou de gestion que rencontre la copropriété.

La gestion et la conservation de l'immeuble ne sont plus assurées et la sécurité des copropriétaires est compromise.

L'état de carence correspond à une situation grave qui ne peut être réglée par d'autres alternatives.

Cet état doit être constaté par rapport d'experts judiciaires désignés par le président du TGI (Tribunal de Grande Instance).

Une fois l'état de carence constaté s'en suit une phase d'expropriation menée par la puissance publique à l'origine de la procédure.

Cette dernière doit préciser l'affectation future de l'immeuble dont la carence a été déclarée et elle va présenter un dossier soumis à la consultation du public présentant le projet d'acquisition publique. Ce dossier comporte également une évaluation du coût ainsi qu'un plan de relogement des occupants concernés.

Le préfet peut selon les éléments déclarer le projet d'utilité publique, fixer le montant des indemnités provisionnelles et la date de prise de possession.