

L'ADAPTATION DES PROCEDURES DE TRAITEMENT DES DIFFICULTES AUX PARTICULARISMES DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Karl LAFAURIE

Agrégé de droit privé et sciences criminelles
Professeur à l'université de Limoges (CREOP - UR 15561)

Florence GRACIE-DEDIEU
Avocat associé – Arc Avocats

1. Assez largement méconnu des juristes, y compris des spécialistes de l'insolvabilité, le traitement des difficultés économiques des copropriétés est pris au sérieux dans la cité. Il faut dire que le phénomène connaît une ampleur croissante, dont un récent rapport d'une commission d'enquête sénatoriale, publié en juillet 2024¹, permet de se convaincre. Il est fait état d'une étude de l'Agence nationale de l'habitat, selon laquelle 150 000 des 750 000 copropriétés que compte la France seraient en difficulté. La Banque des territoires a, pour sa part, évalué à 215 000 le nombre de copropriétés ayant un montant d'impayés d'au moins 20 % de leur budget annuel.

La question du traitement des difficultés économiques des copropriétés est donc un sujet brûlant qui n'échappe bien évidemment pas au droit. Mais de quoi parle-t-on exactement ? La copropriété est certes une propriété collective, en ce sens que des parties communes sont l'objet d'une propriété indivise², mais il n'y a pas de groupement personnifié qui serait constitué pour être le point d'imputation des ces biens affectés à un usage collectif. Les lots sont la propriété exclusive de personnes, qui ne se constituent pas en groupement pour partager ce droit de propriété. Il existe bien, pourtant, une personne morale qui joue un rôle essentiel en matière de copropriété. L'article 14 de la loi de 1965 dispose en effet que « *La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile* ». Son objet est précisé par l'alinéa 4 du même texte : « *la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes* ». Ce faisant, le syndicat n'a pas pour objet de détenir l'immeuble en copropriété, mais simplement d'assurer son entretien et d'administrer les parties communes. C'est beaucoup, cependant, puisqu'en cette qualité, c'est le syndicat qui est partie à tous les contrats nécessaires à l'accomplissement de ces missions. C'est donc lui qui se retrouve tenu des dettes afférentes à l'entretien de l'immeuble et au fonctionnement des parties communes, dettes qui sont nombreuses, récurrentes et parfois lourdes, lorsque des réparations ou travaux importants sont entrepris. Certes, ces dépenses sont censées être assumées par les copropriétaires, à travers le paiement des charges au syndicat, mais il arrive que la mauvaise volonté et, plus souvent, les difficultés financières des copropriétaires se répercutent sur la situation financière du syndicat qui peine alors à faire face à ses dettes. Voilà ce qui est désigné par « copropriétés en difficultés » : il s'agit de la situation dans laquelle le syndicat des copropriétaires n'arrive pas à faire face à son passif.

2. Si l'on met de côté les mesures d'aides financières, qui participent de la prévention des difficultés³, il a fallu attendre une loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat pour

¹ Rapport n° 736 fait au nom de la commission d'enquête sur la paupérisation des copropriétés immobilières (par Amel GACQUERRE, présidente et Marianne MARGATE, rapporteur), rendu le 23 juillet 2024.

² L. n° 65-557 du 10 juillet 1965, art. 2

³ Sur cette question, v. C. REGNAUT-MOUTIER, Copropriété en difficulté - Le traitement des difficultés des syndicats de copropriétaires : *Rev. proc. coll.* 2010, étude 12, n° 9 et s.

que des règles particulières organisent le traitement des difficultés des syndicats des copropriétaires, insérées dans une section 2 du chapitre relatif à l'administration de la copropriété, intitulée « *Dispositions particulières aux copropriétés en difficulté* » (articles 29-1 A à 29-16). Le dispositif inséré dans la loi de 1965 a été assez largement inspiré des procédures collectives du Code de commerce, signant ainsi, selon la formule d'un auteur, « *l'irruption du droit de l'entreprise dans le droit des biens* »⁴. Il est vrai, de ce point de vue, que l'architecture du traitement de ces difficultés ne déboussole pas le spécialiste des procédures collectives : un tribunal est saisi pour nommer un mandataire de justice, précisément un administrateur, afin qu'il obtienne des créanciers du syndicat qu'ils acceptent des remises de dettes ou des délais, lesquels pourront, à défaut, être imposés dans un plan par le tribunal. Le traitement des difficultés des copropriétés présente néanmoins des singularités qui constituent sa raison d'être et que les lois postérieures n'ont cessé de renforcer. Le redressement des copropriétés va s'opérer grâce à des moyens spécifiques, en réponse à la particularité de la personnalité morale du syndicat (II). Pour comprendre les raisons de la mise en place de ce traitement original, il conviendra préalablement d'exposer les besoins spécifiques du syndicat, liés, encore une fois, à la particularité de sa personnalité morale (I).

I. Des besoins spécifiques liés à la particularité de la personnalité morale du syndicat

3. Le traitement des difficultés des entreprises peut compter sur les ressources propres du débiteur qui est en mesure, grâce à une réorganisation de son activité, de retourner à meilleure fortune pour régler ses dettes et, dans les situations plus délicates, vendre certains de ses actifs. Il est plus difficile d'attendre une telle capacité d'auto-redressement des syndicats de copropriétaires qui sont tenus d'engagements nombreux (A) mais disposent de ressources limitées (B).

A. Une personne morale aux engagements nombreux

4. Conformément à son objet, défini par l'article 14 alinéa 4 de la loi de 1965, c'est le syndicat qui est chargé de « *la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes* ». L'objet permet de déterminer une capacité de jouissance, certes limitée pour une personne morale, mais qui renvoie bien aux droits qu'elle peut acquérir et aux obligations qu'elle peut souscrire. Ainsi, les obligations contractées pour la conservation et l'amélioration de l'immeuble et pour l'administration des parties communes sont bien celles du syndicat et non des copropriétaires. La Cour de cassation en a logiquement déduit que les créanciers dont les droits sont nés dans le cadre de telles dépenses ont pour débiteur unique le syndicat des copropriétaires et ne peuvent donc poursuivre le recouvrement de leurs créances contre les propriétaires⁵, sauf à mettre en œuvre une action oblique, puisqu'il sera rappelé que le syndicat est lui-même créanciers des copropriétaires. C'est donc à une grande diversité de dettes que se trouve tenu le syndicat : dettes de travaux, d'entretien ménager, de gestion des ordures, d'entretien des espaces extérieurs, d'assurance etc. Il faut ajouter à cela la rémunération du syndic⁶, sauf lorsqu'il est bénévole. L'article 26-4 prévoit même que pour le financement soit de travaux concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives, l'assemblée générale peut souscrire à un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires, dans des conditions cependant et heureusement strictement encadrées.

⁴ C. SAINT-ALARY HOUIN, Les copropriétés en difficulté : l'irruption du droit de l'entreprise dans le droit des biens, in *Mélanges en l'honneur de Jean Paillusseau* : Dalloz, 2003, p. 457.

⁵ Cass. civ. 3^e, 26 oct. 2005, n° 04-16.664 : *Loyers et copr.* 2006, comm. 21, obs. G Vigneron.

⁶ L. 1965, art. 18-1-1

5. Au-delà des dettes contractuelles, le syndicat peut être tenu de dettes d'origine délictuelle. L'article 14, alinéa 5 de la loi de 1965 dispose en effet que « *Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires* ». Comme pour les créances contractuelles, la jurisprudence considère que « *l'action des tiers relative aux parties communes n'est pas recevable contre les copropriétaires mais seulement contre le syndicat* »⁷. De même, l'article 9, III de la loi prévoit que l'indemnité due à un copropriétaire en raison de la réalisation de travaux d'intérêt collectif qui ont diminué la valeur de son lot ou lui ont causé un trouble de jouissance grave est à la charge du syndicat des copropriétaires. Certes, le poids de ces dettes est à minimiser, du fait du contrat d'assurance auquel doit souscrire, obligatoirement, le syndicat⁸, mais il faut garder à l'esprit que des franchises peuvent conduire le syndicat à supporter le poids d'une partie de la dette.

B. Une personne morale aux ressources limitées

6. Comme il a été annoncé, le syndicat des copropriétaires a cette particularité de ne pas être propriétaire des biens affectés à son activité. Il n'est donc pas possible, pour les créanciers, de compter sur la saisie de parties communes qui pourraient être détachées, sans dommages, de l'immeuble, comme une parcelle constructible. Même en cas de vente consentie par l'assemblée générale des copropriétaires, la somme n'entre pas dans le gage des créanciers du syndicat puisque l'article 16-1 de la loi de 1965 dispose que « *Les sommes représentant le prix des parties communes cédées se divisent de plein droit entre les copropriétaires dans les lots desquels figuraient ces parties communes et proportionnellement à la quotité de ces parties afférentes à chaque lot* ». L'alinéa 2 prévoit simplement que « *La part du prix revenant à chaque copropriétaire lui est remise directement par le syndic, après déduction des sommes exigibles par le syndicat des copropriétaires* », ce qui est une simple application de la compensation puisque sont en cause des créances réciproques. Les mêmes règles s'appliquent au sujet de l'indemnité versée pour l'expropriation de parties communes⁹. À titre exceptionnel, le syndicat peut être propriétaire de parties privatives¹⁰.

Les actifs du syndicat ne seront donc pas, généralement, immobiliers. Ils se limitent, en réalité, à des sommes d'argent. En premier lieu, il s'agira des provisions versées par les copropriétaires en vue de faire face aux dépenses relatives aux parties communes votées dans le budget prévisionnel¹¹. Ces sommes n'ont cependant pas vocation à demeurer dans le patrimoine du syndicat, puisqu'elles sont affectées au paiement de dettes que le budget prévisionnel n'a fait qu'anticiper. Restent plus longtemps dans le patrimoine du syndicat les sommes versées au titre du fonds travaux qui, aux termes de l'article 14-2-1, III de la loi de 1965, « *sont attachées aux lots et entrent définitivement, dès leur versement, dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires* », l'intérêt étant que le juge peut, dans le cadre de difficultés, « *autoriser l'administrateur provisoire à utiliser les sommes déposées sur le fonds de travaux pour engager les actions nécessaires au redressement de la copropriété ou permettre le maintien de la gestion courante* »¹². Peuvent enfin être citées les sommes versées à titre de dommages-intérêts pour les préjudices liés aux désordres qui ont touché les parties communes,

⁷ Civ. 3e, 6 déc. 2006, n° 05-17.908 : D. 2007. 2184, obs. P. Capoulade et C. Atias ; *Loyers et copr.* 2007, n° 35, obs. Vigneron.

⁸ L. 1965, art. 9-1 *in fine*.

⁹ C. expr. L. 221-2, al. 2 et 3 ; L. 1965, art. 16-1

¹⁰ L. 1965, art. 16, al. 2.

¹¹ L. 1965, art. 14-1

¹² L. 1965, art. 29-14.

l'article 15 de la loi de 1965 prévoyant que ces dommages-intérêts sont alloués au syndicat des copropriétaires. L'assemblée générale peut cependant décider de la répartition de la somme entre copropriétaires¹³, décision dont l'opportunité est discutable en présence de travaux à venir, ce qui est notamment le cas lorsque ces dommages-intérêts ont été versés pour compenser des malfaçons.

7. Le syndicat n'ayant ainsi que très peu de ressources propres, c'est sur les copropriétaires qu'il devra compter pour honorer ses dettes. Les droits du syndicat à l'égard des copropriétaires sont cependant assez limités. Certes, l'article 10 de la loi de 1965 dispose que les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, ainsi que celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes. La jurisprudence a très tôt affirmé, à ce sujet, que « *la contribution de chacun des copropriétaires aux charges constitue le soutien de l'obligation du syndicat et correspond automatiquement à une créance de celui-ci sur chacun des copropriétaires* »¹⁴. Ces sommes sont versées sous forme de provisions correspondant au budget prévisionnel voté par l'assemblée générale¹⁵.

Pour le paiement de ces créances, le syndicat bénéficie de certaines garanties¹⁶, mais la procédure peut être longue voire même partiellement infructueuse, le montant des créances dépassant parfois la valeur des lots. Le syndicat peut alors connaître des difficultés de trésorerie qu'il ne peut régler en agissant contre les autres copropriétaires, qui ne sont pas solidaires des dettes dues par l'un des leurs au syndicat. Il ne reste alors que la possibilité de faire voter des « *avances (...) destinées à pallier un manque temporaire de trésorerie du syndicat des copropriétaires* »¹⁷, celles-ci étant analysées comme réalisant un emprunt auprès des copropriétaires¹⁸, l'article 45-1 du décret de 1967 précisant en effet que « *les avances sont remboursables* ». Encore faut-il que les copropriétaires l'acceptent et en aient les moyens. À défaut, un engrenage de difficultés peut s'enclencher pour le syndicat, qui ne réussit plus à faire face aux dépenses courantes et ne peut, *a fortiori*, envisager des travaux pourtant nécessaires à la conservation de l'immeuble et à la sécurité de ses habitants. Il a alors besoin de moyens de traitements spécifiques de ses difficultés.

II. Des moyens spécifiques en réponse à la particularité de la personnalité morale du syndicat

8. La faiblesse des ressources du syndicat des copropriétaires, contrastant avec l'importance des enjeux sociaux, explique le particularisme du traitement des difficultés de cette personne morale. D'où l'article 29-15 de la loi de 1965, aux termes duquel « *Les procédures prévues au livre VI du code de commerce ne sont pas applicables aux syndicats de copropriétaires* ». Contrairement à ce qui est retenu dans le Livre VI du Code de commerce, l'objectif du traitement, même en présence de difficultés dont le syndicat n'est pas à même de surmonter seul, sera, presque toujours, le sauvetage et donc le maintien du syndicat. Cela implique une plus grande diversité de solutions prévues pour assurer ce sauvetage (A). La solution de la liquidation ne sera retenue qu'à titre très exceptionnel (B).

A. La diversité des solutions de sauvetage

¹³ Cass. civ. 3e, 31 mars 2010, n° 09-13.254 : *Administrer* 2010, n° 434, p. 49, obs. J.-R. BOUYEURE

¹⁴ Cass. civ. 3e, 10 mai 1968, n° 66-13.503.

¹⁵ L. 1965, art. 14-1.

¹⁶ L. 1965, art. 19, 19-1 et 20.

¹⁷ D. n° 67-223 du 17 mars 1967, art. 35.

¹⁸ D. Tomasin, P. Capoulade (dir.) *La copropriété* : Dalloz Action, 2021, n° 341.362

9. Dans le Livre VI du Code de commerce, le sauvetage de la personne morale ne peut que passer par un plan d'apurement du passif élaboré au regard de l'aptitude du débiteur à faire face, grâce à des aménagements de sa situation, à ses difficultés. Le sauvetage des syndicats de copropriétaires peut se réaliser sur un tel modèle, qui n'est cependant pas exclusif : lorsque le syndicat des copropriétaires n'est pas en mesure de résoudre ses difficultés avec un plan d'apurement du passif, son sauvetage peut s'appuyer sur des aides publiques, solution inenvisageable en droit des entreprises en difficulté en raison de la prohibition européenne des aides d'État. Ainsi, le sauvetage peut être assuré par l'apurement du passif (1) mais aussi par la solidarité nationale (2).

1. Le sauvetage assuré par l'apurement du passif

10. Sur le modèle du traitement des difficultés des entreprises, deux processus d'apurement du passif, l'un préventif et l'autre curatif, sont prévus spécifiquement par la loi de 1965 pour les syndicats de copropriétaires :

- Le **mandat ad hoc** : c'est une combinaison de l'alerte et du mandat *ad hoc* bien connus en droit des entreprises en difficulté, qui est prévue aux articles 29-1 A, B et C de la loi de 1965. Il s'agit d'obtenir la nomination, par le président du tribunal judiciaire, d'un mandataire *ad hoc* dont la mission est de réaliser un audit de la copropriété afin d'adresser « *un rapport présentant l'analyse de la situation financière du syndicat des copropriétaires et de l'état de l'immeuble, les préconisations faites pour rétablir l'équilibre financier du syndicat et, le cas échéant, assurer la sécurité de l'immeuble, ainsi que le résultat des actions de médiation ou de négociation qu'il aura éventuellement menées avec les parties en cause* »¹⁹. Quelles difficultés peuvent justifier la nomination d'un mandataire *ad hoc* ? L'article 29-1 A prévoit qu'une demande de nomination peut être présentée « *Lorsqu'à la clôture des comptes les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 et 14-2-1 ou en l'absence de vote de l'assemblée générale sur l'approbation des comptes depuis au moins deux ans* », le pourcentage d'impayés étant ramené à 15 % pour les copropriétés de plus de deux-cents lots. La réforme du 9 avril 2024 a ajouté un autre motif de nomination : « *en l'absence de vote de l'assemblée générale sur l'approbation des comptes depuis au moins deux ans* ». Il reste que cette procédure n'est pas confidentielle (mention au registre national des copropriétés), cette absence de discrétion pouvant conduire certains copropriétaires à l'éviter, notamment en ce qu'il s'agira d'un frein à la vente de lots.

Le mandataire *ad hoc* ne remplace pas le syndic, ni le conseil syndical, qui poursuivent leurs missions. Les décisions sont prises par les copropriétaires réunis en assemblée générale. Son rapport doit être déposé dans les 3 mois (renouvelable une fois) auprès du Président du tribunal judiciaire du lieu où est situé l'immeuble. Les pouvoirs de l'assemblée générale perdurent et les copropriétaires votent en assemblée générale la mise en œuvre, ou pas, de ce rapport. L'assemblée générale doit se tenir sous un délai de 6 mois (sauf urgence) à compter de la désignation du mandataire *ad hoc*. Si le rapport n'est pas voté, le mandataire *ad hoc* pourra être remplacé par l'administrateur provisoire dont la mission et les pouvoirs seront alors élargis.

- **L'administration provisoire** : l'administration provisoire, prévue aux articles 29-1 à 29-9 de la loi de 1965, peut être décrite comme la procédure collective des syndicats de copropriétaires, puisqu'elle fonctionne suivant le modèle des procédures de sauvegarde et de redressement judiciaire, sous réserve d'adaptations plus ou moins importantes. L'ouverture de

¹⁹ L. 1965, art 29, I, B, al. 3.

cette procédure repose sur la demande de nomination d'un administrateur provisoire, possible « *Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble* »²⁰. La mission de l'administrateur provisoire nommé par le président du tribunal judiciaire est alors « *de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété* »²¹. On retrouve les effets caractéristiques d'une procédure collective : suspension provisoire des poursuites²², ébauche d'un régime des contrats en cours²³, et procédure de déclaration de créances²⁴. Par ailleurs, l'administrateur se voit doté des pouvoirs des organes de gestion, en l'occurrence le syndic²⁵, mais aussi de décision, l'assemblée générale²⁶. En revanche, la cour d'appel de Pau a jugé que la consultation du conseil syndical sauf urgence, demeure essentielle²⁷. Par ailleurs, la Cour de cassation a jugé que l'administrateur provisoire détenant les pouvoirs de l'assemblée générale, ses décisions ne sont susceptibles d'aucun recours à la différence des assemblées générales de copropriétaires²⁸.

La procédure doit déboucher, aux termes de l'article 29-5 de la loi de 1965, sur un plan d'apurement des dettes, d'une durée maximale de cinq ans, qui peut passer par la cession de certains actifs du syndicat²⁹. Mérite d'être citée, au titre des mesures particulières, qui tranchent avec celles existant dans les procédures collectives, la possibilité d'obtenir un effacement de dettes « *pour un montant équivalant au montant des créances irrécouvrables* »³⁰, c'est-à-dire des créances à l'égard de copropriétaires insolvable. La mise en œuvre des mesures nécessaires au rétablissement du syndicat des copropriétaires, dans un délai aussi court (surtout si l'état du bâti nécessite des actions) ne sera pas aisée, mais néanmoins contrebalancé par l'absence de délai fixé pour présenter ce plan. Cette absence de délai pour présenter un plan est encadrée par l'obligation pour le mandataire provisoire de rendre compte de sa mission, auprès du président du tribunal judiciaire.

11. Dans les deux cas de prévention ou de traitement des difficultés, il est possible de s'interroger sur le rôle du nouveau syndic d'intérêt collectif créé par la loi du 9 avril 2024 (sorte de « super » syndic disposant de moyens, expérience, formation « mieux » adaptés à la situation de crise rencontrée par les syndicats en difficulté)³¹. Dans le cadre de la prévention le syndic reste en place, il y aurait dès lors une « cohabitation » entre les deux syndicats, et le mandataire *ad hoc*. La répartition des tâches entre les deux syndicats pourrait être délicate tant la nuance semble ténue.

2. Le sauvetage appuyé par la solidarité nationale

12. Deux variantes de la procédure d'administration provisoire sont prévues par la loi, reposant toutes deux sur l'intervention des pouvoirs publics pour apporter une aide nécessaire à la résolution des difficultés :

²⁰ L. 1965, art. 29-1, I, al. 1^{er}.

²¹ L. 1965, art. 29-1, I, al. 2.

²² L. 1965, art. 29-3, I, 1, 2 et 3.

²³ L. 1965, art. 29-3, I, al. 4 et III.

²⁴ L. 1965, art. 29-4.

²⁵ Le syndic est remercié sans indemnité, : on ne comprend pas bien quel serait son rôle, face à un administrateur provisoire qui détient tous les pouvoirs du syndic !

²⁶ L. 1965, art. 29-1, I, al. 2

²⁷ CA Pau, 1^{re} ch., 8 nov. 2023 n° 23/01454.

²⁸ Cass. civ. 3^e, 13 avr. 2022 n° 21-15.923 : *Loyers et copr.* 2022, comm. 105, note. A. LEBATTEUX.

²⁹ L. 1965, art. 29-6.

³⁰ L. 1965, art. 29-7. Pour la définition de ces créances irrécouvrables, v. D. 17 mars 1967, art. 62-29.

³¹ L. 1965, art. 18-3.

- Peut d'abord être cité le **plan de sauvegarde**, prévu aux articles L. 615-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, qui peut exister en dehors, ou en complément d'une procédure d'administration provisoire. Cette procédure est mise en place, aux termes de l'article L. 615-1, par le préfet notamment lorsqu'une copropriété est confrontée à de graves difficultés financières risquant de compromettre à terme la conservation de l'immeuble. Ce plan, qui repose sur des aides publiques en contrepartie d'engagements du syndicat des copropriétaires *« fait l'objet d'une convention de mise en œuvre entre les personnes de droit public compétentes, l'administrateur provisoire, (...), et, le cas échéant, les personnes privées intéressées aux fins, notamment, de préciser l'échéancier de ces mesures ainsi que les conditions de leur financement, les modalités d'intervention des différents opérateurs mandatés par les signataires et leur articulation avec la mission de l'administrateur provisoire »*³².

- Il existe ensuite l'**administration provisoire renforcée**, prévue aux articles 29-11 et suivants de la loi de 1965, mise en place à l'initiative de l'administrateur provisoire, quand une procédure d'administration provisoire existe ou du maire, du président de l'intercommunalité ou du préfet. L'article 29-11, I prévoit une telle procédure *« Si la situation financière de la copropriété ne permet pas de réaliser les travaux nécessaires à la conservation et la mise en sécurité de l'immeuble, la protection des occupants, la préservation de leur santé et la réduction des charges de copropriété permettant son redressement financier »*. L'objet de cette procédure est, aux termes de l'article 29-11, II, d'habiliter l'administrateur provisoire à conclure une convention avec un ou plusieurs opérateurs compétents en matière de maîtrise d'ouvrage de travaux et de mise au point de financement d'opérations de travaux, comme un établissement public d'aménagement (C. urb., art. L. 321-14), Grand Paris Aménagement (C. urb., art. L. 321-29), un établissement public local de rénovation urbaine (C. urb., art. L. 326-1), un organisme d'habitations à loyer modéré (CCH, art. L. 411-2) ou encore une société d'économie mixte (CCH, art. L. 481-2). L'article 29, III ajoute que *« L'administrateur provisoire peut confier à l'opérateur, par cette convention, toutes les missions concourant au redressement de la copropriété, notamment la maîtrise d'ouvrage d'un programme de travaux et la mise au point du financement de l'opération »*. La convention est homologuée judiciairement. Ces travaux seront souvent financés en partie par des subventions.

B. L'exception de la solution de la liquidation

13. Ce n'est qu'en dernier recours que le syndicat sera liquidé et dissous, étant observé qu'ici, c'est avant tout la dissolution qui est recherchée, la liquidation étant la conséquence. Cette dissolution est mise en œuvre dans le cadre de la procédure dite d'**état de carence**, prévue aux articles L. 615-6 et suivants du Code de la construction et de l'habitation. Cette procédure intervient, selon l'article L. 615-6, lorsque la copropriété *« 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 »*. Le président du tribunal judiciaire désigne un expert pour constater l'importance du déséquilibre financier du syndicat des copropriétaires, 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. C'est au vu du rapport de l'expert que le président du tribunal judiciaire déclare l'état de carence du syndicat. Il s'ensuit une procédure d'expropriation et la dissolution du syndicat, du fait de l'acquisition de tous les lots par la collectivité ou l'établissement public expropriant, qui aura versé une indemnité aux

³² CCH, art. L. 615-2, I.

copropriétaires. Comme pour les sociétés, l'article L. 615-6, VI, alinéa 2 dispose que « *la personnalité morale du syndicat subsiste après expropriation pour les besoins de la liquidation des dettes jusqu'à ce que le président du tribunal judiciaire mette fin à la mission de l'administrateur provisoire* ». C'est en effet un administrateur provisoire qui est nommé pour procéder aux opérations de liquidation³³, qui passeront par une procédure de déclaration³⁴. Au vu de la quasi-absence d'actif dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires, la liquidation ne passera guère par des réalisations. Le versement d'indemnités d'expropriation aux copropriétaires permettra éventuellement à l'administrateur provisoire de recouvrer les créances du syndicat auprès de ceux qui n'auront pas réglé leurs charges.

14. À titre exceptionnel, l'expropriation ne portera que sur les parties communes, faisant ainsi disparaître le syndicat. C'est alors une situation inédite qu'a mise en place, à titre expérimental, la loi ALUR de 2014, à l'article L. 615-10 du CCH, initialement pour une durée de dix ans, prolongée par la loi de 2024 pour dix ans de plus.

³³ L. 1965, art. 29-1, I, dernier alinéa.

³⁴ D. 1967, art. 62-28.