

## FICHE F - PRINCIPE D'UNE OBLIGATION DE REMISE EN ETAT D'UNE COPROPRIETE APRES UN ALEA MAJEUR

### CONTEXTE

En matière de droit de la copropriété, la loi du 10 juillet 1965 prévoit un certain nombre d'outils pour faciliter la réalisation de travaux d'urgence ou encore, la reconstruction d'immeubles totalement ou partiellement détruits.

En cas d'urgence, **le syndic est habilité**, en vertu de ses pouvoirs propres, **à faire réaliser, de sa propre initiative, tous les travaux conservatoires nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble même sur les parties privatives**, sous réserve de convoquer immédiatement l'assemblée générale. Ce dispositif peut être utilisé par exemple en cas d'importante fuite d'eau, de défaut d'étanchéité de la toiture-terrace, d'effondrement du plafond d'un hall d'immeuble ou pour consolider un mur s'effondrant sur une propriété voisine (articles 18 I alinéa 3 loi de 1965 et 37 du décret de 1967). Le syndic peut également procéder à des travaux de réfection portant sur des parties privatives puis en demander le remboursement à des copropriétaires résidant à l'étranger.

En outre, **le syndic est autorisé à pénétrer de force dans un appartement**, avec présence d'un serrurier et d'un huissier de justice, **pour faire réaliser en parties privatives** les travaux régulièrement votés par l'assemblée générale **nécessaires à la conservation de l'immeuble**, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, ou encore rendus obligatoires par la loi ou le règlement ou prescrits par un arrêté de police administrative (article 9 alinéa 2 de la loi de 1965).

Par ailleurs, en cas de destruction totale ou partielle du bâtiment, les copropriétaires des lots du bâtiment sinistré réunis en assemblée **peuvent décider la reconstruction** du bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée **à la majorité des voix des copropriétaires sinistrés**.

Dans le cas où la **destruction affecte moins de la moitié du bâtiment**, la **remise en état est obligatoire** lorsque la majorité des copropriétaires sinistrés la demande (article 38 de la loi de 1965) Ainsi, **la décision prise par un groupe restreint de copropriétaires sinistrés s'impose à l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble**.

S'agissant des **indemnités représentatives** de l'immeuble détruit (indemnités d'assurance), elles sont **affectées par priorité à la reconstruction**, ce qui constitue une dérogation claire au principe de libre disponibilité de l'indemnité d'assurance (article 40 de la loi de 1965).

Enfin, **le syndic doit faire réaliser immédiatement après la tenue de l'assemblée générale** les travaux de reconstruction et les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ou à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants sans attendre l'expiration du délai de deux mois dont

bénéficient les copropriétaires pour contester les décisions de l'assemblée générale.

## ENJEUX

En dépit du dispositif légal existant, le constat a été dressé, à la suite de l'ouragan Irma, d'une difficulté à obtenir de copropriétaires la remise en état de leurs biens sinistrés. Si l'une des causes évidentes de cet état de fait tient au coût financier des réparations à entreprendre, la situation de blocage peut également avoir pour cause l'éloignement géographique des copropriétaires, voire d'un désintérêt pour le fonctionnement de la copropriété.

Il en ressort une impossibilité pratique pour les assemblées générales de copropriété touchées par des catastrophes d'ampleur de voter les travaux de remise en état du bâti, faute de pouvoir atteindre les quorums de majorité requis par la loi du 10 juillet 1965.

Il apparaît donc nécessaire de permettre aux seuls copropriétaires sinistrés qui participent à l'assemblée, de statuer sur la remise en état de la copropriété afin qu'ils puissent, le cas échéant, l'imposer aux autres copropriétaires qui n'y participent pas.

## PROPOSITIONS

### **-Faciliter la remise en état ou la reconstruction d'un bâtiment détruit**

Afin de faciliter la prise de décision relative à la reconstruction d'un immeuble en copropriété partiellement détruit à la suite d'un aléa naturel majeur en **Outre-Mer**, il est proposé un dispositif spécifique permettant d'imposer la convocation de l'assemblée générale dans un bref délai et d'abaisser le seuil de majorité requis pour voter la reconstruction ou la remise en état de l'immeuble sinistré.

La convocation de l'assemblée générale serait rendue obligatoire dès lors qu'un copropriétaire sinistré le demande.

Ainsi, le syndic serait tenu, à la demande d'un copropriétaire dont le lot a été impacté par le sinistre, de **convoquer dans les quinze jours du sinistre une assemblée générale** de copropriétaires. Celle-ci **devrait se tenir dans les 2 mois du sinistre**, à l'instar de ce qui est prévu à l'article 38-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Pour rendre le dispositif plus efficace et **lutter précisément contre la situation de blocage tenant à l'absence des copropriétaires bailleurs ou non occupants** lors de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la reconstruction du bâtiment sinistré, il est également envisagé **d'abaisser le seuil de majorité actuellement** applicable. Alors qu'en l'état actuel du droit, la décision de

reconstruction du bâti est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires dont les lots sont sinistrés, il pourrait être envisagé que cette décision de reconstruction ou de remise en état **puisse être adoptée à la majorité simple des voix exprimées des copropriétaires sinistrés présents, représentés ou ayant voté par correspondance**, excluant ainsi les voix des copropriétaires sinistrés absents ou abstentionnistes, même majoritaires.

**La décision de remise en état ou de reconstruction votée par les copropriétaires sinistrés ayant participé à l'assemblée générale s'imposerait dès lors à l'ensemble des copropriétaires.**

**-Rendre obligatoire la convocation d'une assemblée générale en cas « d'aléa naturel »**

En l'état du droit, en cas de catastrophe technologique, le syndic gérant une copropriété dont les parties communes sont endommagées est tenu de **convoquer dans les quinze jours de la catastrophe une assemblée générale de copropriétaires qui se prononce sur l'autorisation donnée au syndic d'engager les travaux de remise en état rendus nécessaires par l'urgence** (article 38-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Cette assemblée doit se tenir dans les 2 mois de la catastrophe et **les décisions sont prises à la majorité simple** des copropriétaires présents ou représentés.

Hors les cas de destruction totale ou partielle de la copropriété, il pourrait être envisagé **d'élargir ce dispositif aux aléas naturels.**

Une telle mesure pourrait être un **levier efficace pour inciter les copropriétés à engager rapidement les travaux de remise en état nécessaires.**