



# L'état de carence du syndicat de copropriétaires

publié le 17/04/2015, vu 4225 fois, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

**En raison de l'étendue des difficultés qu'éprouvent les copropriétés, les pouvoirs publics ont mis en place des dispositifs destinés à pallier celles-ci.**

En raison de l'étendue des difficultés qu'éprouvent les copropriétés, les pouvoirs publics ont mis en place des dispositifs destinés à pallier celles-ci.

A ce titre, les articles L. 615-6 et L. 615-8 de Code de la construction et de l'habitation, créés par la loi du 1<sup>er</sup> août 2003, prévoient l'état de carence du syndicat ainsi que la procédure à suivre.

En outre, la loi ALUR du 24 mars 2014 est venue modifier considérablement la procédure de carence.

L'état de carence se caractérise lorsque le syndicat est « *dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité des occupants* », incapacité résultant de difficultés financières ou d'un dysfonctionnement dans la gestion.

En pratique, les difficultés financières d'un syndicat peuvent être dues à de nombreux impayés et le dysfonctionnement dans la gestion peut être la conséquence d'un refus de voter les dépenses.

Toutefois, l'article L.615-6 du Code de la construction et de l'habitation impose une deuxième condition pour caractériser la cause de l'état de carence : l'importance des travaux à réaliser.

Ainsi, dès lors qu'une telle situation est constatée, une déclaration de carence doit être adressée au président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.

En principe, le maire de la commune ou le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat, sur le territoire duquel est implanté l'immeuble, ont qualité pour saisir le juge.

En revanche, avec l'accord de l'un ou de l'autre, la saisine peut émaner du représentant de l'État dans le département, du syndic, de l'administrateur provisoire ou de copropriétaires représentant au moins 15 % des voix du syndicat.

La faculté de déclarer l'état de carence d'un syndicat appartient donc au juge ; celui-ci vérifie si la saisine est recevable.

En cas d'état de carence, le juge désigne un ou plusieurs experts aux fins de constater l'importance du déséquilibre financier du syndicat ou de la société assurant la gestion de l'immeuble, ainsi que la nature et l'importance des travaux à mettre en œuvre.

Depuis la loi ALUR, l'expert dispose d'un délai de trois mois pour rendre les résultats de l'expertise ; ces résultats sont communiqués au syndicat des copropriétaires, ou s'il y a lieu à

l'administrateur provisoire, au représentant de l'état dans le département et au maire de la commune ou au président de l'EPCI.

Enfin, l'état de carence constaté peut conduire à une procédure d'expropriation, mettant fin à l'existence de la copropriété.

Ainsi, l'immeuble est exproprié dans des conditions dérogatoires au droit de l'expropriation ; la procédure est en effet simplifiée.

En outre, il existe désormais une possibilité d'expropriation des seules parties communes d'un immeuble.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

**01 40 39 04 43**

**contact@azoulay-avocats.com**

[www.azoulay-avocats.com](http://www.azoulay-avocats.com)