



La sélection d'une langue déclenchera automatiquement la traduction du contenu de la page.

Français ▼

Copropriété en difficulté : état de carence

Vérfifié le 19 octobre 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Lorsque le syndicat de copropriétaires rencontre de graves difficultés financières (par exemple, incapacité à réaliser des travaux importants) ou de gestion, la copropriété peut être déclarée en état de carence. Cet état est déclaré par le tribunal après l'intervention d'un expert. En cas de carence avérée, l'immeuble est exproprié, c'est-à-dire saisi.

Copropriétés concernées

Pour qu'une copropriété soit déclarée en état de carence, le [syndicat de copropriétaires \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2606\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2606) doit être dans l'incapacité d'assurer la gestion de la copropriété ou rencontrer de graves difficultés financières. C'est le cas si le syndicat n'est pas en mesure d'assurer l'entretien de l'immeuble ou de réaliser des travaux importants.

Procédure judiciaire

Un état des lieux de la copropriété doit être fait par le [tribunal \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20851\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20851). La demande d'état des lieux doit être faite par l'une des personnes suivantes :

- Maire de la commune ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'habitat
- Préfet (avec accord du maire ou président de l'EPCI)
- Syndic de copropriété
- [Administrateur provisoire \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2643\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2643) s'il en existe un
- Copropriétaires représentant au moins 15 % des voix du syndicat de copropriétaires

Le tribunal doit ensuite désigner un expert chargé de constater les points suivants :

- Importance du déséquilibre financier de la copropriété
- Répartition des dettes par copropriétaires
- Nature et état des *parties communes* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R44506>) et des désordres dans les *parties privatives* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R44507>) affectant la sécurité et la santé des personnes
- Importance des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des habitants

Les résultats de l'expertise doivent être *notifiés* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R14732>) aux personnes suivantes :

- Syndicat des copropriétaires et aux copropriétaires ou à l'administrateur provisoire s'il en existe un
- Maire de la commune ou président de l'EPCI compétent en matière d'habitat
- Préfet

Déclaration de l'état de carence

En fonction des conclusions du rapport d'expertise, le tribunal peut déclarer l'état de carence de l'immeuble.

Cette décision est alors notifiée à l'ensemble des personnes suivantes :

- Syndicat des copropriétaires
- Copropriétaires
- Administrateur provisoire s'il en existe un
- Auteur de la saisine
- Organisme payeur des allocations logement
- Maire de la commune ou au président de l'EPCI compétent en matière d'habitat
- Préfet

➡ **A savoir :** si l'adresse d'un ou plusieurs destinataires n'est pas connue, la notification est faite par affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble.

Conséquences

En cas d'état de carence déclaré, l'expropriation, c'est-à-dire la saisie de l'immeuble, peut être décidée au profit des personnes suivantes :

- Maire ou président de l'EPCI compétent en matière d'habitat
- Concessionnaire d'une opération d'aménagement
- Société de construction dans laquelle l'État détient la majorité du capital

L'expropriation doit avoir pour objet soit la rénovation de l'immeuble pour des logements d'habitation ou pour un autre usage, soit la démolition totale ou partielle de l'immeuble.

Textes de référence

- **Code de la construction et de l'habitation : articles L615-1 à L615-10** [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006159107&cidTexte=LEGITEXT000006074096) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006159107&cidTexte=LEGITEXT000006074096)
Articles L615-6 à L615-10

Pour en savoir plus

- **Copropriétés en difficulté : que faire ?** [↗](https://www.inc-conso.fr/content/que-faire-en-cas-de-difficultes-dans-une-copropriete-le-memo) (https://www.inc-conso.fr/content/que-faire-en-cas-de-difficultes-dans-une-copropriete-le-memo)
Institut national de la consommation (INC)