



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

Français ▼

Copropriété en graves difficultés : plan de sauvegarde

Vérfifié le 16 août 2019 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Lorsqu'un immeuble en copropriété est confronté à de graves difficultés (sociales, techniques et financières), le préfet peut intervenir pour prendre certaines mesures. Si les mesures ne permettent pas de régler les difficultés, une procédure d'expropriation de l'immeuble peut être engagée.

De quoi s'agit-il ?

Le préfet qui a connaissance de graves difficultés rencontrées par une copropriété, peut, de sa propre initiative, prendre des mesures pour tenter d'y remédier. Le préfet peut, par exemple, avoir eu cette information en ayant consulté le registre national des copropriétés.

Ces difficultés peuvent être, en tout ou partie, d'ordre :

- social (copropriétaires défailants),
- technique (immeuble dégradé),
- financier (nombre d'impayés importants).

Intervention d'une commission

Le préfet peut demander l'intervention d'une commission chargée d'élaborer un diagnostic de la situation de la copropriété, ainsi qu'un plan de sauvegarde de l'immeuble.

Cette commission doit être composée :

- du maire de la commune de l'immeuble,
- du président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'habitat,
- du président du conseil départemental,
- du président du [conseil syndical \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2610\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2610) ou de [l'administrateur provisoire \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2643\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2643),
- et de représentants des propriétaires et locataires de l'immeuble concerné.

L'initiative de faire intervenir une commission peut également provenir :


- du maire de la commune de l'immeuble,
- du président de l'EPCI compétent en matière d'habitat,
- d'associations d'habitants, de propriétaires ou de copropriétaires de l'immeuble,
- ou de [l'administrateur provisoire \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2643\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2643) s'il en existe un.

Mesures du plan de sauvegarde

Le plan de sauvegarde proposé par la commission est fixé pour 5 ans, renouvelables par période de 2 ans. Ce plan doit prévoir les mesures suivantes :

- Redressement de la situation financière de la copropriété
- Clarification et simplification des règles de structure et d'administration de l'immeuble
- Réalisation de travaux de conservation de l'immeuble (par exemple, réfection du gros œuvre) ou tendant à réduire les charges de fonctionnement trop importantes
- Information des occupants de l'immeuble (propriétaires, locataires...) pour restaurer les relations sociales

Le préfet désigne un coordonnateur chargé de veiller à la bonne exécution du plan de sauvegarde. Ce coordonnateur peut proposer des mises en demeure, notamment au [syndic de copropriété \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2608\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2608), s'il ne respecte pas les mesures du plan.

 **A noter** : le syndic doit tenir à la disposition de la commission, sans frais, tous les documents utiles à l'élaboration et à la mise en œuvre du plan de sauvegarde.

Communication du plan

Un projet de plan de sauvegarde doit être soumis à l'approbation du préfet et à l'avis :

- du maire,
- du président de l'EPCI compétent en matière d'habitat,

- et du président du conseil départemental ayant signé une convention d'attribution d'aides publiques au profit de la copropriété.

Le projet de plan, puis le plan définitif sont envoyés par lettre recommandée avec avis de réception :

- au syndic,
- ou à l'administrateur provisoire s'il en existe un.

Obligations du syndic

Le syndic est tenu d'organiser le vote des mesures préconisées par le plan de sauvegarde. À ce titre, il doit :

- les inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2615>) si elle intervient dans les 6 mois suivant l'approbation du plan,
- ou convoquer une assemblée générale extraordinaire si aucune assemblée n'est programmée dans les 6 mois.

En général, les décisions prises en assemblée générale sont votées à la majorité absolue ou à l'unanimité des voix des copropriétaires (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2137>).

Conséquences en cas d'échec des mesures de sauvegarde

Si malgré les mesures préconisées par le plan la copropriété reste confrontée à de graves difficultés, le tribunal (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20851>) peut être saisi par l'une des personnes suivantes :

- le préfet,
- le maire,
- le président de l'EPCI,
- l'administrateur provisoire, s'il en existe un,
- un ou plusieurs copropriétaire(s).

Le tribunal peut prononcer l'état de carence de la copropriété et engager une procédure d'expropriation (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F762>).

Textes de loi et références

- 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>)
Articles L615-1 à L615-5
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ↗ (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256>)
Article 29-10

Nos engagements

- Engagements et qualité
- Mise à disposition des données
- Partenaires
- Co-marquage
- 3939 Allo Service Public

Nous connaître

- À propos
- Aide
- Contact

Service Public vous informe et vous oriente vers les services qui permettent de connaître vos obligations, d'exercer vos droits et de faire vos démarches du quotidien.

Il est édité par la Direction de l'information légale et administrative et réalisé en partenariat avec les administrations nationales et locales.

- legifrance.gouv.fr
- gouvernement.fr
- data.gouv.fr

Nos partenaires

-

[Plan du site](#) [Accessibilité : totalement conforme](#) [Accessibilité des services en ligne](#) [Mentions légales](#) [Données personnelles et sécurité](#) [Conditions générales d'utilisation](#) [Gestion des cookies](#)

Sauf mention contraire, tous les textes de ce site sont sous licence etalab-2.0