

Loi Habitat dégradé et actualité du logement

Avec Marie BRULON, Juriste ARC

Le jeudi 12 septembre 2024

Le secteur économique du logement subit à la fois:

- **une crise de l'offre de logements (I)**
- **une crise de la demande de logements, (II)**
- Une aggravation par la transition énergétique du bâti

Le gouvernement et les parlementaires ont tenté de remédier à la marge aux dysfonctionnements des copropriétés par la **Loi Habitat dégradé. (III)**

CRISE de l'OFFRE

A.OFFRE de logements neufs

B.OFFRE de logements existants

A/CRISE DU LOGEMENT NEUF

- Consommation foncière et Loi Zéro artificialisation nette ZAN

L'artificialisation est définie dans l'article 192 de la loi Climat et résilience
comme

"l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage".

Cf.nomenclature des surfaces artificialisées et non artificialisées (article R. 101 du code de l'urbanisme.)

La consommation d'espaces et l'artificialisation sont préjudiciables à la biodiversité, au climat et à la vie terrestre en général :

Accélération de la perte de biodiversité : modification considérable, voire disparition de l'habitat des espèces animale ou végétale de cet espace naturel, et peut conduire à leur disparition d'un territoire.

Réchauffement climatique : un sol artificialisé n'absorbe plus le CO2 et participe donc à la hausse du réchauffement climatique.

Amplification des risques d'inondations : un sol imperméabilisé n'absorbe pas l'eau de pluie. En cas de fortes intempéries, les phénomènes de ruissellement et d'inondation sont donc amplifiés.

Réduction de la capacité des terres agricoles à nous nourrir par la perte de productivité agricole de nos territoires.

Accroissement des dépenses liées aux réseaux : pour le rendre accessible et fonctionnel, un terrain artificialisé demande beaucoup d'entretien et d'aménagements (routes, électricité, assainissement) coûteux qui viennent souvent ajouter d'autres nuisances à la biodiversité (nuisances sonores, pollution lumineuse, pollution de l'air et de l'eau) ...

Amplification de la fracture territoriale : la construction en périphérie des villes renforce également la fracture sociale en reléguant notamment une partie des habitants à l'écart des centres-villes, provoquant leur désertification et la dévalorisation des petits commerces.

POURQUOI RÉDUIRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS ?

- **Des bénéfices pour la planète :** les sols « vivants » favorisent la biodiversité, limitent les risques d'inondation par ruissellement, stockent du carbone.



L'artificialisation des sols est la **1^{ère} cause de l'érosion de la biodiversité.**



1 ha d'étalement urbain entraîne **l'émission de 190 à 290 tCO₂.**

- **Des bénéfices pour les habitants :** une ville moins étalée diminue les temps et coûts de transport, limite la facture énergétique, favorise la proximité des espaces naturels, préserve le potentiel de production des sols agricoles.



La facture énergétique des ménages serait **10 % plus faible** sans l'étalement urbain des 20 dernières années.



Les distances parcourues en voiture sont **1,5 moins importantes** pour les habitants des centralités urbaines que pour ceux des périphéries.

- **Des bénéfices pour les collectivités :** moindre coût d'investissement et de fonctionnement pour les équipements publics (réseaux, voirie, services...), un territoire préservé et résilient.

RÉPARER LA VILLE

Rénovation des espaces déjà urbanisés = plus de logements, un centre-ville dynamisé, de l'emploi local

AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

Préservation du cadre naturel et du patrimoine = renforcement de l'attractivité du territoire et développement de la nature en ville

OPTIMISATION DES COÛTS

Optimisation des coûts = baisse des dépenses publiques par la réduction des réseaux à entretenir et l'optimisation des équipements



Source:
[ZAN DP 27nov23_VF.pdf](#)
([developpement-durable.gouv.fr](#))

Objectif zéro artificialisation nette (ZAN)

La France s'est fixée, dans le cadre de la loi Climat et résilience du 22 Août 2021 (article 190) l'**objectif d'atteindre le "zéro artificialisation nette des sols" en 2050**, avec un objectif intermédiaire de **réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années** (2021-2031) par rapport à la décennie précédente (2011-2021).

Article 191 loi du 22 aout 2021

*« Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, **la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date.** Ces objectifs sont appliqués de manière différenciée et territorialisée, dans les conditions fixées par la loi. »*

Par ailleurs, la **loi ZAN du 20 juillet 2023** a permis de **renforcer l'accompagnement des élus locaux** dans la mise en œuvre de la lutte contre l'artificialisation des sols et de répondre aux difficultés de mise en œuvre du ZAN sur le terrain.

Cette trajectoire progressive doit être déclinée territorialement dans les documents de planification et d'urbanisme.

Ces objectifs sont partagés à l'international (ONU et EUROPE)

AMENAGEMENTS DE LA LOI ZAN PAR LES ELUS LOCAUX

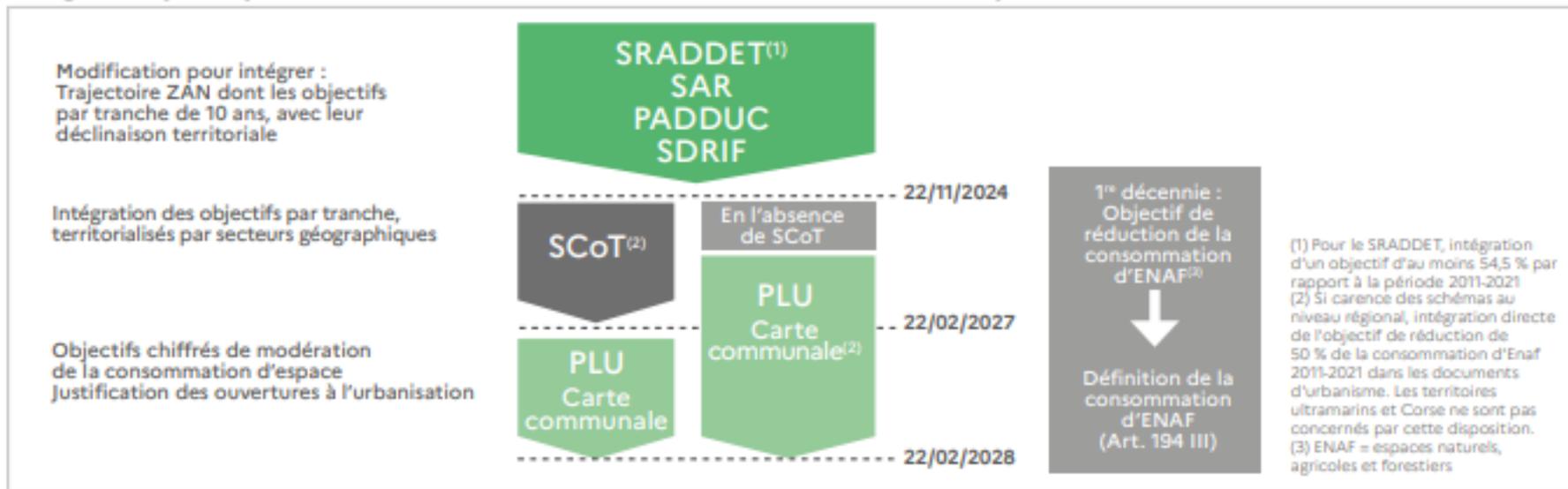
LOI n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux :

- conférence régionale de gouvernance de la politique de réduction de l'artificialisation des sols
- délais allongés de mise en œuvre du ZAN
- dérogations pour projets nationaux ou européens
- consommation communale minimale annuelle autorisée d'1 Ha pendant 10 ans
- zones naturelles protégées définies au PLU

Le décret n°2023-1097 du 27 novembre 2023 relatif à la mise en œuvre de la territorialisation des objectifs de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols détermine les modalités d'intégration et de déclinaison des objectifs de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols dans les documents de planification régionale (SRADDET, SAR, SDRIF, PADDUC) et d'urbanisme.

ECHEANCIER D'APPLICATION DE LA LOI ZAN

Les grands principes de la déclinaison de la loi dans les documents de planification et d'urbanisme



1. SRADDET : schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires
2. SDRIF : schéma directeur de la Région Île-de-France
3. SAR : schéma d'aménagement régional
4. PADDUC : plan d'aménagement et de développement durable de la Corse
5. SCOT : schéma de cohérence territoriale
6. PLU(i) : plans locaux d'urbanisme (intercommunaux)

Remédiation à la raréfaction du foncier:

- la « Ville sur la Ville »,
- l'exploitation des friches,
- la limitation des réserves foncières inutilisées par les institutionnels

SANCTIONS

- Si les SRADDET et le SDRIF n'ont pas été modifiés ou révisés avant le 22 novembre 2024, une **baisse uniforme de -50% des terrains urbanisables** s'applique à tous les SCoT ou, en l'absence de SCoT, aux PLU(i) ou aux cartes communales sur la période 2021-2031.
- Si le SCoT n'intègre pas d'objectifs de réduction compatibles avec les documents régionaux avant le 22 février 2027 : **les ouvertures à l'urbanisation sont suspendues.**
- Si les PLU(i) ou les cartes communales n'intègrent pas d'objectifs de réduction, que ce soit par compatibilité avec le SCoT, ou à défaut de SCoT, avec les schémas régionaux avant le 22 février 2028 : aucune autorisation d'urbanisme ne peut être délivrée dans une zone à urbaniser (AU) du PLU ou dans les secteurs de la carte communale où les constructions sont autorisées.

AUTRES ASPECTS DE LA CRISE DE L'OFFRE:

Le renchérissement technique de la construction neuve

Les constructions neuves sont plus efficaces mais plus chères pour 3 raisons principales:

- **l'augmentation du coût de l'énergie** (guerre en Ukraine...) nécessaire à la production des matériaux, notamment le clinker qui permet de faire du ciment et nécessite de très hautes températures de fabrication
- **l'obligation d'inventer de nouvelles filières industrielles pour recycler** ou réutiliser les matériaux de démolition de chantier (baisse du bilan carbone des entreprises de construction)
- **La réglementation thermique** plus exigeante RE 2020, entrée en vigueur au 01 01 2022

Le renchérissement financier de la construction neuve pour les constructeurs:

- Renchérissement du coût du crédit à la construction (augmentation des taux directeurs de la BCE)
- confrontation des promoteurs et investisseurs à la réalité des coûts de construction, notamment par la suppression du dispositif PINEL au 01 01 2025
- Conséquences: Nombre de mises en vente de logements neufs
1^{er}sem 2021 **60487** logements/ 1^{er} sem 2022 **57702** logements/ 1^{er} sem 2023 **44238**/
1^{er}sem 2024 **27932** logements, soit -36% en un an (source FPI septembre 2024)

B/CRISE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS EXISTANTS

- **Le blocage des loyers par encadrement** en zone tendue de logement
- **Le blocage des loyers pour défaut de conformité** aux performances énergétiques (G+, G au 01 01 2023) et le retrait des logements locatifs par les copropriétaires bailleurs ne voulant ou ne pouvant pas faire les travaux énergétiques
- **Rentabilité plus élevée de la location touristique** de courte durée, notamment pour raison fiscale
- **Retrait des logements du marché** pour cause de protection des occupants (loi anti squat) et des locataires en impayé (perspectives du programme NFP)
- **Logement insalubre** : définition assouplie par le décret n° 2023-695 du 29 juillet 2023 mais arrêt du Conseil d'Etat 5ème - 6ème chambres réunies, 29/08/2024, sur le sujet des locaux enterrés et sur celui de la hauteur sous plafond entre 1,80 m et 2,20 m

Remédiations:

- Tentative avortée de modifier les avantages fiscaux de la location touristique et l'ensemble de la fiscalité du logement: le projet de loi Le Meur-Echaniz sur la réforme de la fiscalité de la location touristique de courte durée

[Proposition de loi - Texte de la commission n°1928 - 16e législature - Assemblée nationale \(assemblee-nationale.fr\)](#)

Et [Marché locatif et crise du logement : examen de deux propositions de loi - Commission des affaires économiques - Assemblée nationale \(assemblee-nationale.fr\)](#)

- L'extension de la réflexion à une réforme globale de la fiscalité locative sur les logements: le rapport Le Meur de Mai 2024 [Rapport définitif 7.05 \(vie-publique.fr\)](#)
- exonérations de taxe foncière pour rénovations énergétiques (exonérations municipales),
- subventions ma prime rénov et CEE,
- autorisation aux copropriétaires de demander en AG à faire à leurs frais les travaux d'isolation sur parties communes,
- prêt collectif de copropriété (Loi Habitat dégradé du 9 avril 2024)

Rapport parlementaire Le Meur de Mai 2024:

« Les mesures liées à la fiscalité des revenus locatifs peuvent faire varier différents paramètres, à savoir, par ordre d'ambition :

- unifier les taux d'abattements en micro (BIC ou foncier), notamment pour le micro-BIC où coexistent deux abattements différents selon la nature de la location (touristique classée ou non)
- réviser les seuils de passage en régime réel, car ils sont très différents selon que l'on soit en revenu foncier (15 000 €) ou en revenus en bénéfiques industriels et commerciaux (location meublé – 77 700 € - ou location meublé - 188 700€), et n'ont pas forcément été revus récemment avec l'inflation de l'immobilier ;
- revoir les modalités d'amortissement des biens loués meublés, au titre de la déduction des revenus imposables et à plus-forte raison dans la cadre du calcul de la plus-value de cession ;
- unifier les régimes d'imposition : les locations meublées sont imposables actuellement en bénéfiques industriels et commerciaux (BIC) que l'on soit en meublé professionnel ou en meublé non professionnel alors que les locations nues sont imposables en revenus fonciers ;
- discriminer la temporalité : les modalités d'imposition ne s'adaptent aujourd'hui pas à la durée de la location. Pourtant les engagements sont très différents selon que l'on soit dans le cadre d'un bail (location nue ou meublée d'une durée supérieure ou égale à 1 an – ou 9 mois s'il s'agit d'un bail étudiant) ou dans le cadre d'une simple prestation de service facturée pour des durées moindres et sans engagement. »

LES PROPOSITIONS DU RAPPORT LE MEUR

- **réunification des revenus locatifs patrimoniaux dans une seule catégorie** d'imposition, celle des revenus fonciers ; tous les revenus issus de la location nue seraient donc déclarés en revenus fonciers, que ce soit pour les locations nues, ce qui est déjà le cas, que pour les locations meublées non professionnelles, jusqu'à présent imposées dans la catégorie des BIC ;
- **une réforme à la marge de la fiscalité du loueur meublé professionnel (LMP)** . Ce régime du LMP restera en dehors de la réunification et demeurera en BIC.
- **une révision du seuil de passage, du régime micro au réel**, de 15 000 € actuellement à 30 000 €.
- **une révision du calcul des plus-values lors de la cession de logements en meublé**, ceci afin de réintégrer les amortissements pratiqués pendant la période de location dans le calcul de la plus-value,
- le renforcement de deux dispositifs Loc'Avantages et Denormandie

II. CRISE DE LA DEMANDE

- Désolvabilisation des primo-acquéreurs (taux d'intérêt+ dé corrélation entre l'évolution des prix immobiliers et celle des salaires)
- Augmentation de la demande de logements de faible ou moyenne surface (division des cellules familiales+ immigration)
- **Remédiation** avec le développement du Bail réel solidaire BRS soutenu par les municipalités

III. La loi Habitat dégradé du 9 avril 2024

- la notification des convocations et PV par voie électronique pour les syndicats, sauf opposition expresse des copropriétaires
- la rénovation thermique des parties communes par un copropriétaire à ses frais
- l'obligation pour le syndic d'avertir les copropriétaires d'une procédure d'insalubrité ou de mise en sécurité (péril) de leur immeuble
- Emprunt collectif de copropriété
- Secteur communal de diagnostic structurel
- Syndic d'intérêt collectif

L'emprunt collectif de la loi habitat dégradé (article 26-4 loi du 10.07.1965)

III. -L'assemblée générale peut voter, à la même majorité que celle nécessaire au vote des travaux concernant les parties communes ou des travaux d'intérêt collectif sur parties privatives prévus aux a à e du II de l'article 24 et au f de l'article 25, la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires pour le financement de ces travaux.

« A moins qu'il ne s'y oppose dans les conditions fixées au troisième alinéa du présent III, chaque copropriétaire est réputé avoir accepté de participer à ce mode de financement des travaux.

« Tout copropriétaire peut refuser de participer à l'emprunt sous réserve de notifier au syndic son refus dans un **délai de deux mois** à compter de la notification du procès-verbal de l'assemblée générale et de verser la totalité de la quote-part du prix des travaux lui revenant dans un **délai de six mois** à compter de la notification de ce procès-verbal. A défaut, le copropriétaire est tenu par l'emprunt.

Opposition individuelle à l'emprunt: 2 mois

Paiement des travaux: 6 mois



Les travaux concernés par l'emprunt collectif:

A à e du II de l'article 24 loi du 10 juillet 1965:

- a) Les travaux nécessaires à la **conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants**, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement....;
- b) Les modalités de réalisation et d'exécution des **travaux rendus obligatoires** en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique..;
- c) Les modalités de réalisation et d'exécution des **travaux notifiés d'office** par les collectivités locales notamment la faculté pour le syndicat des copropriétaires d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux notifiés portant sur les parties privatives de tout ou partie des copropriétaires et qui sont alors réalisés aux frais du copropriétaire du lot concerné ;
- d) Les **travaux d'accessibilité aux personnes handicapées** ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;
- e) La **suppression des vide-ordures** pour des impératifs d'hygiène ;

Article 25 loi du 10 juillet 1965: f) Les travaux **d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz** à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

Les travaux purement esthétiques et les travaux de transformation ou d'amélioration de l'immeuble hors économies d'énergie et réduction des émissions de gaz à effet de serre ne sont pas concernés par l'emprunt collectif.

Une possibilité supplémentaire de faire voter les travaux énergétiques:

Les travaux de l'article 25 f peuvent donner lieu à **une 2^e AG sous 3 mois** lorsque le 2^e vote ne pouvait être effectué lors de la première AG:

° L'article 25-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le projet de résolution a pour objet la réalisation de travaux prévus au f de l'article 25 et qu'il n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, **une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans un délai de trois mois sur un projet identique**, peut statuer à la majorité prévue à l'article 24. » ;

Isolation des parties communes

Art. 25-2-1.-Un ou plusieurs copropriétaires peuvent effectuer, à leurs frais, des **travaux d'isolation thermique de la toiture ou du plancher qui affectent les parties communes de l'immeuble**, sous réserve que ceux-ci ne portent pas atteinte à la structure de l'immeuble, à ses éléments d'équipements essentiels, à sa sécurité, à sa salubrité, aux modalités de jouissance des parties privatives d'autres copropriétaires ou ne fassent pas l'objet d'une programmation dans le cadre du plan pluriannuel de travaux adopté par le syndicat des copropriétaires.

« A cette fin, le ou les copropriétaires demandeurs notifient au syndic une demande ayant pour objet l'inscription à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale d'un projet de résolution, accompagné d'un descriptif détaillé des travaux envisagés.

« **L'assemblée générale peut autoriser la réalisation des travaux à la majorité des voix des copropriétaires prévues aux articles 25 et 25-1.** La convocation d'une éventuelle nouvelle assemblée générale est aux frais des seuls copropriétaires demandeurs.

« Jusqu'à la réception des travaux, le ou les copropriétaires mentionnés au premier alinéa du présent article exercent les pouvoirs et assument la responsabilité dévolus au maître d'ouvrage. »

Le syndic d'intérêt collectif

- « Art. 18-3. loi du 10 juillet 1965
- - I. - L'agrément de syndic d'intérêt collectif atteste de la compétence de son bénéficiaire pour intervenir dans les copropriétés faisant l'objet des procédures prévues aux articles 29-1 A et 29-1.
« Le syndic d'intérêt collectif est présumé compétent pour gérer les copropriétés pour lesquelles un mandataire ad hoc a été désigné sur le fondement de l'article 29-1 A. Il peut également, à la demande d'un administrateur provisoire désigné sur le fondement de l'article 29-1, assister ledit administrateur dans ses fonctions de gestion.
« **L'agrément est délivré par le représentant de l'Etat dans le département** pour une durée de cinq ans, au regard notamment de la capacité et des compétences du syndic à accomplir les missions prévues au deuxième alinéa du présent I.
« II. - Le représentant de l'Etat dans le département transmet la liste des syndicats d'intérêt collectif au Conseil national des administrateurs judiciaires et des mandataires judiciaires.
- « III. - **Les organismes d'habitations à loyer modéré ... peuvent, à leur demande expresse, se voir reconnaître de droit la qualité de syndic d'intérêt collectif**, sans se soumettre à la procédure d'agrément prévue au dernier alinéa du I du présent article.
- « IV. - **Un décret détermine les modalités d'application du présent article.** »

Expropriation pour raison d'insécurité ou d'insalubrité

Conditions:

1° L'immeuble a fait l'objet, au cours des dix dernières années civiles, d'au moins deux arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, ...ayant prescrit des mesures propres à remédier à la situation qui n'ont pas été intégralement exécutées ou à l'exécution desquelles il a dû être procédé d'office... Lorsque les arrêtés portent sur une partie privative dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'expropriation engagée sur le fondement du présent article ne porte que sur le lot de copropriété concerné ;

« 2° Des mesures de remise en état de l'immeuble s'imposent pour prévenir la poursuite de la dégradation de celui-ci. Leur nécessité est attestée par un rapport des services municipaux, intercommunaux ou de l'Etat compétents ou d'un expert désigné par l'autorité compétente,

« 3° Lorsque l'immeuble est à usage d'habitation et occupé et que la réalisation des travaux de remise en état ou la préservation de la santé et de la sécurité des occupants justifie une interdiction temporaire d'habiter, un projet de plan de relogement et, le cas échéant, d'hébergement est établi.

Fixation de l'indemnité d'expropriation en copropriété dégradée

Art. L. 512-5.Code de l'expropriation

- « - Pour le calcul de l'indemnité due au propriétaire, la valeur du bien est fixée par référence à des mutations ou à des accords amiables portant sur des biens situés dans le même secteur et se trouvant dans un état de dégradation ou d'insalubrité comparable.
« Lorsque ces références sont en nombre insuffisant et que des opérations sur des biens de meilleure qualité sont retenues pour déterminer la valeur du bien, un abattement est pratiqué sur les montants des opérations retenues. »

Les secteurs communaux de diagnostic structurel et le PPPT

« Art. L. 126-6-1.CCH-La commune peut définir des secteurs dans lesquels tout bâtiment d'habitation collectif doit faire l'objet, à l'expiration d'un délai de quinze ans à compter de la réception des travaux de construction du bâtiment et au moins une fois tous les dix ans, d'un diagnostic structurel du bâtiment, incluant une description des désordres observés qui portent atteinte à sa solidité et évaluant les risques qu'ils présentent pour la sécurité des occupants et celle des tiers.

« Peuvent entrer dans le périmètre des secteurs mentionnés au premier alinéa :

« 1° Les zones caractérisées par une proportion importante d'habitat dégradé ;

« 2° Les zones présentant une concentration importante d'habitat ancien dans lesquelles les bâtiments sont susceptibles de présenter des fragilités structurelles du fait notamment de leur époque de construction, de leurs caractéristiques techniques et architecturales, des matériaux de construction employés ou de l'état des sols.

« Les périmètres des secteurs concernés sont indiqués sur un ou plusieurs documents graphiques annexés au plan local d'urbanisme, au document d'urbanisme en tenant lieu ou à la carte communale.

...« Pour les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation soumis au statut de la copropriété, **l'obligation de réaliser un diagnostic structurel de l'immeuble est satisfaite par l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux**

« Le propriétaire de l'immeuble ou, pour les immeubles soumis au statut de la copropriété, le syndic transmet le diagnostic ou, le cas échéant, le projet de plan pluriannuel de travaux à la commune.

« A défaut de transmission du diagnostic ou, le cas échéant, du projet de plan pluriannuel de travaux en faisant office, le maire peut, dans le cadre de l'exercice de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, ..demander au propriétaire ou au syndic de le lui produire.

« A défaut de transmission dans un délai d'un mois à compter de la notification de la demande, le maire peut faire réaliser d'office le diagnostic en lieu et place du propriétaire ou du syndicat des copropriétaires et à ses frais.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article. » ;



Le mandataire ad hoc en cas d'absence de vote sur l'approbation des comptes depuis au moins 2 ans

Article 29-1 A loi du 10.07.1965

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 syndic en informe le conseil syndical et saisit sur requête le juge d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc. Pour les copropriétés de plus de deux cents lots, le pourcentage des impayés déclenchant la saisine est fixé à 15 %.

En l'absence d'action du syndic dans un délai d'un mois à compter de la clôture des comptes, en l'absence de syndic ou **en l'absence de vote de l'assemblée générale sur l'approbation des comptes depuis au moins deux ans**, le juge peut être saisi d'une même demande par :

- 1° Des copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix du syndicat ou le président du conseil syndical ;
- 2° Un créancier lorsque les factures d'abonnement et de fourniture d'eau ou d'énergie ou les factures de travaux, votés par l'assemblée générale et exécutés, restent impayées depuis six mois et si le créancier a adressé au syndic un commandement de payer resté infructueux ;
- 3° Le représentant de l'Etat dans le département ou le procureur de la République près le tribunal judiciaire ;
- 4° Le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble ;
- 5° Le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble.

Un délai de 2 mois pour convoquer l'AG en cas de résiliation du contrat de syndic pour inexécution en cours de mandat

+ L'autorisation au président de CS de convoquer si le syndic ne respecte pas le délai de 2 mois pour réunir l'AG.

Angles morts de cette disposition:

- Il faut que le président de CS dispose de la liste de l'article 32 du décret du 17 mars 1967, liste des copropriétaires à jour avec leurs lots, tantièmes et adresses physiques, liste qui devrait se trouver dans la section « CS » de l'extranet, mais qui est souvent manquante.
- Il faut aussi disposer d'un président de conseil syndical élu.

Merci de votre attention!