

PRÉVENIR ET REDRESSER LES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ

Philippe Marin

Avocat au barreau de Paris

Jean-Marc Roux

Docteur en droit

Maître de conférences à l'Université d'Aix-Marseille

Directeur scientifique des éditions EDILAIX

Collection Guides de la copropriété

Edilaix

DANS LA MÊME COLLECTION
GUIDES DE LA COPRO

Le syndic

Pierre-Edouard LAGRAULET,
Sept. 2021, 520 p., 56 €

Les charges

Jean-Marc ROUX et Denis BRACHET,
Sept. 2021, 280 p., 42 €

Le conseil syndical

Pierre-Edouard LAGRAULET et Guilhem GIL
Janv. 2023, 446 p., 49 €

L'assemblée générale

Jean-Marc ROUX et Philippe MARIN,
Janv. 2023, 332 p., 49 €

À commander chez votre libraire
ou sur notre boutique
www.edilaix.com

Une première édition de cet ouvrage est paru
aux éditions Edilaix en mai 2016 sous le titre
Prévenir et guérir les copropriétés en difficultés



Le code de la propriété intellectuelle n'autorisant, aux termes des paragraphes 2 et 3 de l'article L122-5, d'une part, que les « copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective » et, d'autre part, sous réserve du nom de l'auteur et de la source, que « les analyses et les courtes citations justifiées par le caractère critique, polémique, pédagogique, scientifique ou d'information », toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle, faite sans consentement de l'auteur ou de ses ayants droit, est illicite (art. L122-4).

Toute représentation ou reproduction, par quelque procédé que ce soit, notamment par téléchargement ou sortie imprimante, constituera donc une contrefaçon sanctionnée par les articles L 335-2 et suivants du code de la propriété intellectuelle.

Les copropriétés en difficultés
ISBN 9782365030571 / 978-2-36503-057-1
© éditions Edilaix
www.edilaix.com

Avant-propos

Depuis de nombreuses années, le Guide de la copropriété des immeubles bâtis rédigé par le regretté Professeur Christian ATIAS, publié aux éditions Edilax, était l'une des références incontournables pour qui s'intéressait au statut mis en place par la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application du 17 mars 1967.

Sa présentation des textes (par domaines et par articles) en faisait un outil commode et efficace. Cependant, au fil des années, l'inflation législative aidant, l'ouvrage était devenu difficile à manier par les particuliers comme par les praticiens.

La collection Guides Copro vient se substituer au guide originel. Elle est composée d'ouvrages thématiques reprenant les principaux axes du statut légal (le syndic, l'assemblée générale, les charges, etc.). L'objectif reste identique à celui qui avait animé Christian ATIAS : vous faire connaître les arcanes du droit de la copropriété, ses applications pratiques et son évolution.

Jean-Marc ROUX
Directeur scientifique des éditions Edilax

Propos liminaires

La loi du 24 mars 2014, dite ALUR, aborde le droit de la copropriété sous trois aspects.

D'abord l'immatriculation et le contrôle du syndicat de copropriétaires, ensuite la « gouvernance » et le fonctionnement du syndicat et, enfin, les cas pathologiques de la copropriété : syndicat en difficultés ou en pré-difficulté.

Monsieur Jean-Marc Roux a choisi ce dernier thème pour cet excellent ouvrage, très documenté, et d'une utilité évidente pour les acteurs de terrain. C'est, sans doute, la partie la plus élaborée de la loi, s'inspirant à la fois des récentes dispositions du Code de la consommation et du Code du commerce. En 1965, pendant les « trente glorieuses », le législateur se souciait essentiellement de l'administration des « ensembles », voire des « grands ensembles », sans cependant parvenir à la maîtriser, et sans pour autant, ignorer les charges impayées qui se réglaient suivant des procédures de droit commun. La notion de « copropriété dégradée » ou de « copropriété en difficulté » est apparue à la fin des années 1980. La loi du 21 juillet 1994 relative à l'habitat a conduit, d'une part, à créer un privilège immobilier au profit du syndicat des copropriétaires et, d'autre part, à prévoir des dispositions particulières pour la gestion des « copropriétés en difficulté ».

Depuis lors, on a assisté à un abaissement des majorités décisives et à un renforcement des mesures de nature à rétablir le fonctionnement normal des syndicats en difficulté. À cet égard, Monsieur Jean-Marc Roux note avec pertinence que le privilège du syndicat constitue un privilège de premier rang et non pas un « super privilège », que la copropriété, en tant qu'institution juridique représentant le régime de gestion d'un immeuble à statut particulier, n'est pas, elle-même, en difficulté mais la difficulté affecte le fonctionnement du syndicat des copropriétaires et la dégradation de l'immeuble en copropriété. L'exacte terminologie juridique doit, en effet, être rétablie. Il relève aussi, non moins justement, que le syndicat, étant une personne morale, ne peut agir en justice, tant en demande qu'en défense, que par le truchement d'un représentant : syndic ou administrateur provisoire. La fréquentation des prétoires démontre l'utilité de cette remarque purement processuelle.

Depuis 1965, il n'existait que des remèdes curatifs, sans outils permettant de dégager une dégradation de la situation par une observation

externe. Or, les réflexions menées conduisaient à faire application du principe de précaution et à prévenir plutôt que guérir, ce qui était socialement plus satisfaisant et foncièrement plus efficace et moins dispendieux (voir nos observations à l'AJDI 2007, p. 193). Certes, la problématique apparaissait complexe : détermination des causes, détermination du donneur d'alerte, compétence de l'administration ou de la justice, qualités et pouvoirs d'un observateur qualifié et impartial. La Commission relative à la copropriété a donc suggéré un complément législatif inséré dans la loi du 25 mars 2009. La loi du 24 mai 2014 ne modifie pas l'architecture des articles 29-I-A et 29-I-B de la loi du 10 juillet 1965, mais la complète pour en assurer une plus grande efficacité. Si elle retient un critère alternatif, et si elle élargit le champ des initiateurs, notamment au profit des autorités publiques, elle ne s'attache pas à un critère sociologique. Elle précise utilement la mission du mandataire *ad hoc*, qui est un mandataire de justice et non un mandataire du syndicat, ce que souligne Monsieur Roux pour éviter toute confusion, choisi parmi les personnes énoncées par la loi, principalement un administrateur judiciaire. Avec raison, Monsieur Roux explicite les modalités de saisine du juge et le sort des frais de procédure modifiés par la loi nouvelle. Il insiste, avec raison, sur les modes de saisine du juge et les voies de recours, pour éviter toute erreur d'orientation de la procédure (la décision « *comme en matière de référé* » utilisée depuis de nombreuses années sur la matière de baux commerciaux, a été insérée que très récemment dans le Code de procédure civile ; on ne peut que s'en réjouir !).

La seconde partie de l'ouvrage aborde les syndicats en difficulté, sujet délicat et complexe relevant de plusieurs disciplines, à la fois juridiques, financières et techniques, ce qui explique que l'administrateur provisoire puisse se faire assister, sous sa responsabilité, par un sachant, avec l'autorisation du juge. Si elle concerne la définition du syndicat en difficulté, en revanche, elle modifie substantiellement l'organisation et le fonctionnement de l'institution. L'auteur nous livre alors un petit chef-d'œuvre d'horlogerie. Il nous rappelle trois principes fondamentaux : en l'absence de syndic, un administrateur provisoire peut être nommé (questions de la représentation du syndicat en justice). La procédure a pour finalité le redressement du syndicat. L'administrateur provisoire dispose des mêmes prérogatives que le syndic, sauf disposition expresse. Ici encore, la loi nouvelle élargit la liste des demandeurs et celles des personnes publiques informées du suivi de la procédure. Le choix de l'administrateur provisoire est démarqué de celui du mandataire *ad hoc*. La saisine du juge en vue de la désignation de l'administrateur provisoire, suivant différentes modalités, entraîne précisément des nuances sur la nature de la décision juridictionnelle, sur les voies de recours, et aussi sur le délai, le point de départ, non sans proposer au passage une solution à des conflits d'interprétation, comme la demande d'avis qui, en l'absence de réponse deviennent des « autorisations ». Il en ressort la délicate détermination des pouvoirs conservés ou supprimés. Si la mise en difficulté du syndicat met fin au

mandat du syndic, l'assemblée générale et le conseil syndical peuvent conserver certains de leurs pouvoirs.

On assiste surtout à l'élaboration progressive du plan d'apurement. Elle s'inspire, certes, de dispositions civiles et commerciales déjà en vigueur, mais dont l'application au syndicat en difficulté est formellement exclue. Néanmoins, la procédure, si bien détaillée, avec la multiplication des recours, au délai différencié, paraît longue, complexe et onéreuse, même si elle paraît nécessaire à la protection des intérêts en présence. Il apparaît que la consultation du conseil syndical ou la réunion informelle des copropriétaires sont, dans certaines hypothèses nécessaires au succès de l'opération – ce que la loi exclut en cas d'administration judiciaire renforcée. On peut aussi s'interroger sur la subsistance (ou la mise en sommeil) même temporaire, de la copropriété et du règlement en l'absence de parties communes. La loi ALUR n'a organisé qu'une seule procédure de liquidation du syndicat, dans l'hypothèse où il se trouverait en difficulté. Ces dispositions pourraient-elles être transposables à d'autres cas ? La Commission relative à la copropriété avait inventorié les différents cas de dissolution du syndicat et relevé des particularités propres à chacun d'eux, justifiant une adaptation particulière des règles. On ne peut que souhaiter que les dispositions de la loi, ainsi clarifiées et détaillées par Monsieur Jean-Marc Roux puissent parvenir à régler d'épineuses questions de propriété, d'urbanisme et de rénovation de l'habitat. Le lien à établir entre l'administrateur provisoire et le plan de sauvegarde, ainsi que les «opérations de requalification des copropriétés dégradées» pourraient être de nature à atteindre l'objectif fixé par le législateur.

Interrogeons-nous sur l'état de la cité dans cinquante ans. Imaginons l'application d'une loi ALUR depuis le moyen-âge ? Aurions-nous la copropriété configurée par les juristes des grands siècles, ainsi que les magnifiques colombages si finement sculptés ?

Pierre CAPOULADE †
Conseiller honoraire à la Cour de cassation

Préface à la deuxième édition

Le présent ouvrage fut le premier à tenter de décrypter le nouveau droit de la copropriété consacré aux syndicats en difficulté. Si les textes antérieurs avaient, tant bien que mal, organisé un régime tendant à solutionner les problèmes que rencontraient nombre de copropriétés, c'est la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (dite loi Alur) qui a véritablement jeté les bases d'un « redressement judiciaire » fondé principalement sur la désignation d'un administrateur provisoire doté de pouvoirs exorbitants du droit commun.

Les règles mises en place ont, pour certaines, évolué ; des difficultés concrètes sont apparues à ceux qui ont été en charge de résoudre les situations délicates que connaissent certaines copropriétés ; les juridictions saisies ont apporté leur interprétation des textes.

Il était donc opportun et utile de remettre l'ouvrage sur le métier afin de l'actualiser et de proposer aux praticiens des solutions et des pistes de réflexion. Comme le lecteur pourra le constater, outre des dizaines de références de jurisprudence supplémentaires, la présente édition comporte nombre de témoignages d'éminents praticiens que nous remercions pour leur précieuse collaboration, mais aussi des modèles d'actes pouvant guider ceux qui pratiquent, au quotidien, ce droit éminemment complexe.

Nous espérons que le résultat permettra aux parties prenantes de mieux appréhender les procédures et mécanismes dont les objectifs sont tournés résolument vers le réglage et le traitement des copropriétés en difficulté.

Jean-Marc ROUX et Philippe MARIN

Préface à la première édition

Le développement permanent des copropriétés, conjugué à un vieillissement naturel de l'habitat et à un phénomène de crise, plaçant bon nombre d'individus en situation précaire, a conduit à une multiplication, ces dernières années, des copropriétés en difficulté. Ces copropriétés ont nécessité, en l'état de leurs particularismes juridique et structurel, un traitement judiciaire spécifique.

C'est ainsi que le législateur, constatant que les procédures de redressement ou de liquidation judiciaire ne pouvaient s'appliquer efficacement à un syndicat de copropriété a, par la loi du 21 juillet 1994 modifiée la loi du 10 juillet 1965, en créant l'article 29-1 dédié au redressement des copropriétés en difficulté.

Afin d'améliorer cette procédure et la rendre plus efficiente, il a été procédé dans un premier temps à des modifications avec les lois du 13 décembre 2000 (SRU) et du 1^{er} août 2003. Puis, conscient que la mise en place de mesures préventives permettrait de réduire, voire d'endiguer le flot croissant de défaillances, le législateur a, par la loi du 25 mars 2009, instauré une procédure de mandat *ad hoc* prévue aux articles 29-1-A et 29-1-B de la loi du 10 juillet 1965.

Néanmoins, la loi telle qu'elle existait présentait certaines limites et ne permettait pas un traitement rapide de ces difficultés. Le fonctionnement des copropriétés demeurait paralysé et aboutissait parfois à des situations intolérables en termes de dégradation du bâti, plaçant les copropriétaires dans des conditions de vie inacceptables.

C'est ainsi que la loi ALUR du 24 mars 2014 et son décret d'application du 17 août 2015 ont renforcé les pouvoirs de l'administrateur provisoire et organisé un véritable traitement du passif à l'instar de la procédure de redressement judiciaire, permettant ainsi un traitement plus efficace et plus célère de ces difficultés.

Ces adaptations législatives n'avaient jamais été harmonisées avec la jurisprudence dans un ouvrage doctrinal permettant une appréhension globale de cette matière.

Ce traité, dont l'auteur Jean-Marc Roux est un éminent spécialiste du droit de la copropriété, répond à ce besoin en apportant à tous les professionnels du traitement des copropriétés en difficulté que sont les magistrats, les avocats, les administrateurs judiciaires, les notaires, les experts, les syndics, une source d'information incontournable.

PRÉVENIR ET REDRESSER LES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ

Il ne fait pas de doute que sa qualité et son exhaustivité le positionneront indéniablement en ouvrage de référence.

Xavier HUERTAS,
Administrateur judiciaire,
Président d'honneur du Conseil National
des Administrateurs Judiciaires
et des Mandataires Judiciaires (CNAJMJ).

Introduction

1. – La copropriété s'est imposée au fil des années comme le mode juridique de gestion de l'immeuble le plus employé à raison de son adaptation à la vie urbaine moderne. Elle permet de réaliser un équilibre entre les intérêts privés de ses membres (les copropriétaires) et les intérêts collectifs de l'immeuble.

2. – Ce mode d'organisation est devenu un instrument indispensable de gestion du patrimoine immobilier. Le statut contemporain a mis en place des structures permettant de remplir un rôle de coordination et de fonctionnement de la vie collective. Le syndicat des copropriétaires, personnification de la copropriété, se voit doté de prérogatives importantes. Des organes de décision (l'assemblée générale), d'exécution (le syndic) et de contrôle (le conseil syndical) sont mis en place alors que l'on rassemble au sein d'un document essentiel, le règlement de copropriété (assorti le plus souvent d'un état descriptif de division), les caractéristiques tant physiques que juridiques inhérentes à cette forme d'habitat.

3. – Le régime actuel de cette organisation en France, très largement d'ordre public, est défini par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 « fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis » et son décret d'application n° 67-223 du 17 mars 1967. Aux termes de son article 1^{er} I, alinéas 1 et 2, la loi de 1965, le statut légal régit obligatoirement « *tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes. Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables.* »

La genèse d'un statut spécial

4. – Le phénomène des copropriétés en difficulté n'est pas nouveau. Par ailleurs, les problèmes rencontrés par les syndicats de copropriétaires sont de nature très variable. Il est habituel de souligner que leur origine peut être sociale (surpopulation, précarité, surendettement, forte proportion de copropriétaires non-occupants, présence de marchands de sommeil ou de spéculateurs,...), technique (désordres liés à une construction défectueuse, vétusté des éléments d'équipement communs, péril, insalubrité, etc.) et/ou juridique (paralyse de l'organe délibérant, négligence ou absence de syndic, absence de tenue d'une comptabilité régulière, grand nombre de procédures judiciaires,

présence d'une organisation juridique complexe avec une ASL ou une AFUL, absence de règlement de copropriété,...). Les écueils peuvent aussi avoir une origine purement accidentelle (tel un sinistre).

5. – Si de (très) grands syndicats, composés de plusieurs centaines, voire plusieurs milliers de copropriétaires, sont régulièrement affectés par ces pathologies, il serait faux de croire que les autres copropriétés soient à l'abri, à l'instar des micro-copropriétés - ou copropriétés à deux personnes - dont l'administration harmonieuse imposait un accord unanime des intéressés¹, ou encore des copropriétés de dimension modeste mais au sein desquelles un copropriétaire procédurier ou disposant d'un grand nombre de voix, en paralyse le bon fonctionnement². Il n'en demeure pas moins qu'une solution adaptée doit être trouvée.

6. – Or, les règles traditionnelles applicables aux copropriétés ne comportaient, à l'origine, aucune disposition particulière pouvant résoudre les situations parfois dramatiques subies par les copropriétaires. Tout au plus avait-on envisagé dès 1965 le cas des grandes copropriétés à travers les articles 27, 28 et 29 de la loi du 10 juillet, reposant sur la mise en place de mécanismes destinés à compenser le gigantisme de certains grands ensembles.

7. – De surcroît, si le droit des entreprises en difficulté a semblé séduire certaines juridictions dans la mesure où les syndicats sont, avant tout, des personnes morales³, il a été considéré, sous plusieurs angles, comme inadapté au cadre général qui régit le fonctionnement de la copropriété (voir *infra* n° 187). Les préceptes de notre droit de la copropriété pouvaient constituer un frein à la résolution des problèmes. Par exemple, les parties communes (gros œuvre des bâtiments, éléments d'équipement) n'étant pas la propriété du syndicat mais des copropriétaires eux-mêmes, plusieurs moyens d'action issus du droit des procédures collectives étaient à repenser ou, du moins, à aménager⁴.

8. – La prise de conscience par les pouvoirs publics du phénomène de crise affectant les copropriétés, date de la fin des années 1980 et du début des années 1990, notamment avec la création d'un groupe de travail interministériel dont la mission a consisté dans l'étude des « copropriétés très dégradées » dans l'optique d'en déterminer les remèdes appropriés. Au-delà de la copropriété, il s'est agi avant tout de porter assistance aux copropriétaires eux-mêmes.

9. – Le « message d'espoir »⁵ est venu initialement de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat qui comportait plusieurs dispositions

1- L'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 a cependant assoupli le régime applicable aux copropriétés à deux personnes même cela ne règle pas définitivement les écueils liés à des oppositions d'intérêts.

2- Dans l'une de ses chroniques, Maître Jean-Robert Bouyeure cite le cas de plusieurs copropriétés situées Avenue Foch à Paris qui ont eu recours aux services d'un administrateur provisoire au titre de l'actuel article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 ! L'administration provisoire de la loi du 21 juillet 1994 et du décret du 15 février 1995, AJPI 1997, p. 636.

3- Voir les décisions citées par Messieurs Giverdon et Capoulade dans leur article « L'amélioration des syndicats de copropriété », AJPI 1995, spéc. p. 382.

4- À l'image de la liquidation du syndicat (voir *infra* n° 202 et s.).

5- L'expression a été employée par Madame Caroline Jaffuel *in* Les syndicats de copropriétaires en difficulté, Administrer avril 1996, p. 8.

tendant à « *l'amélioration du fonctionnement des copropriétés* ». La principale innovation consistait à insérer dans la loi de 1965 un corps de règles intitulé « *Dispositions particulières aux copropriétés en difficulté* » dont la caractéristique majeure résidait dans l'intervention d'un administrateur provisoire désigné judiciairement dont la tâche était le rétablissement du « *fonctionnement normal* » d'un syndicat confronté à des problèmes financiers ou afférents à la conservation de l'immeuble. Ces mesures traduisaient la volonté de parvenir à un équilibre entre l'intérêt général de la copropriété et les intérêts particuliers des membres du syndicat ¹.

10. – Parallèlement à ce dispositif d'ordre juridique, un volet administratif a été abordé, notamment par la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, instaurant des procédures relatives à la sécurité des équipements communs, et en matière de sauvegarde liée à la carence dans la gestion et la conservation de l'immeuble. Le domaine du financement des opérations concernées a également été mis en place avec le développement des aides provenant, notamment, de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH).

L'Agence nationale de l'habitat : un établissement public

11. – L'Agence nationale de l'habitat (ANAH) est un établissement public, créé en 1971, placé sous la tutelle des ministères en charge du logement, du budget et de l'économie. La mission de l'ANAH est d'améliorer le parc de logements privés existants. À ce titre, l'agence accorde des aides financières pour travaux, sous conditions, à des propriétaires occupants, des bailleurs et des copropriétés en difficulté réversibles. L'ANAH est partenaire des collectivités territoriales pour des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), et opérateur de l'État dans la mise en œuvre de plans nationaux. Les axes d'intervention sont la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, le traitement des copropriétés en difficulté, la lutte contre la précarité et l'adaptation du logement aux besoins des personnes âgées ou handicapées. En 2022, le budget de l'Anah dépassait les 3,2 milliards d'euros pour la rénovation des logements privés. Au total, ce sont plus de 800 000 logements dont la rénovation a été financée par l'Agence en 2022. Pour l'année 2023, c'est un budget de 4 milliards qui est adopté pour l'amélioration de l'habitat privé (source : étude Anah 2023)

12. – Après quelques années d'application, et malgré un toilettage de l'administration provisoire par la loi n° 2000-1203 du 13 décembre

1- D'autres États se sont penchés sur les remèdes à apporter lorsque des copropriétés sont confrontées à des problèmes d'une certaine ampleur, voir Documentation Sénat, Note sur les copropriétés en difficulté, étude de législation comparée (Allemagne, Espagne, Royaume-Uni, Italie). Voir également, O. Brane, Y. Joli-Cœur et J.-P. Lannoy, Les copropriétés en difficulté, Constats et solutions (France/Québec/Belgique), Anthemis et W&L, 2^e éd., 2018.

2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (dite SRU), les constats ont été décevants, en grande partie à raison d'un déclenchement jugé trop tardif des moyens d'action envers les copropriétés connaissant des difficultés avérées. Partant du principe qu'il vaut mieux prévenir que guérir, la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE) a doté le régime de la copropriété d'un dispositif destiné à repérer les syndicats connaissant certains dysfonctionnements qu'il importait d'endiguer au plus vite afin d'éviter qu'ils ne se trouvent confrontés à une situation mobilisant des moyens humains et matériels très importants (voir *infra* n° 60 et s.)¹.

13. – En dépit de cela, les résultats n'ont pas été à la hauteur des espérances et une nouvelle réforme a été mise en chantier. A cette occasion, les auteurs de ce qui allait devenir la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) se sont très largement inspirés du rapport rendu en janvier 2012 par Monsieur Dominique Braye, alors président du conseil d'administration de l'ANAH². Ce document, remarquable état des lieux des copropriétés en pré-difficulté et en difficulté, comportait nombre de propositions tant juridiques qu'administratives, orientées soit vers un renforcement de l'approche prophylactique initiée en 2009, soit vers de nouvelles pistes thérapeutiques à l'adresse des copropriétés sévèrement touchées, pouvant aller jusqu'à la disparition de l'état de copropriété (voir *infra* n° 584 et s.).

14. – La loi ALUR en est la traduction relativement fidèle, avec une particularité notable ; les administrateurs judiciaires, acteurs majeurs du redressement des entreprises en difficulté, ont été associés au processus de réforme, ce qui se concrétise par un net déplacement du droit des copropriétés en difficulté vers celui applicable, depuis longtemps maintenant, en matière commerciale (voir *infra* n° 337 et s.). Si les règles des procédures collectives du Code de commerce ne concernent toujours pas les syndicats de copropriétaires (voir *infra* n° 187), le système mis en place tend à la détection des difficultés et/ou au redressement de la copropriété par l'intermédiaire d'un tiers spécialisé sous le contrôle étroit d'un juge. Il permet le maintien et le renforcement des actions et dispositifs opérationnels d'accompagnement des copropriétés.

D'autres textes sont venus compléter ou préciser le dispositif mis en place en 2014. Il s'agit, par exemple, de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ou encore l'ordonnance

1- Pour une étude d'ensemble, Dominique Werner, Les politiques publiques envers les copropriétés en difficulté, Ann. loyers mai-juin 2011, p. 919.

2- Le secrétariat d'État au logement souhaitait constituer un groupe de travail afin de « formuler des propositions concrètes à court et moyen terme, portant à la fois sur les conditions d'amélioration de politiques préventives en direction des copropriétés fragiles, et sur les conditions et modalités de mobilisation d'actions incitatives ou plus coercitives vis-à-vis des copropriétés en difficulté ou en situation critique » : extrait de la lettre de mission de Benoit Apparu, secrétaire d'État chargé du logement à Dominique Braye.

n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme de la copropriété des immeubles bâtis.

15. – Le plan du présent ouvrage reflète la double approche contemporaine opérée par les pouvoirs publics, à savoir l'étude des copropriétés en pré-difficulté (Titre 1), pour, ensuite, aborder celle des copropriétés en grande difficulté (Titre 2).