

La copropriété immobilière Organisée La copropriété immobilière Désorganisée

I Raggiungli di l Università

N° 204
Jun 2011

Contact :
Claude Saint-Didier
Directeur de l'ERT Patrimoine et
Entreprises
stdidier@univ-corse.fr

Plus d'une centaine de professionnels (notaires, agents immobiliers, syndics d'immeubles, avocats) ont assisté le vendredi 8 avril 2011, dans les locaux de la faculté de droit, de sciences économiques et de gestion, au colloque qu'a organisé l'ERT *Patrimoine et entreprises* en partenariat avec les syndicats professionnels de l'immobilier (Fnaim et Unis) et l'EDA Corse (Ecole des avocats) sur le thème « La copropriété immobilière inorganisée - La copropriété immobilière désorganisée ».

Cette manifestation, sous la co-présidence de Me Sophie Mamelli (Présidente de la chambre départementale des notaires de Haute-Corse) et du Pr. Dominique Tomasin (Directeur de l'Institut des Etudes juridiques de l'Urbanisme et de la Construction), a permis de faire le point sur les difficultés juridiques et financières que peuvent rencontrer les petites copropriétés.

Les manifestations de la fuite des copropriétaires devant la loi du 10 juillet 1965 sont connues. Le règlement de copropriété n'est pas rédigé, l'état de division fait défaut. Plus fréquemment, c'est le fonctionnement ordinaire de la copropriété qui est altéré du fait de l'absence de mise en place des organes de gestion. Le syndic n'est pas ou n'est plus désigné. Le conseil syndical est une entité fantôme, les assemblées générales ne sont pas convoquées. Les conséquences négatives de ces situations sont nombreuses. Couramment l'immeuble n'est pas couvert par une assurance ou les travaux font défaut. Les opérations portant transfert de propriété des lots sont possibles mais délicates à réaliser.

Grâce notamment à Messieurs les Professeurs C. Atias et D. Tomasin, et à M. J-M. Roux, spécialistes reconnus du droit de la copropriété, un éclairage riche de renseignements a été réalisé sur les outils judiciaires d'organisation de la copropriété, les dysfonctionnements des organes de la copropriété et la vente d'un lot d'une copropriété inorganisée. Ces interventions ont été complétées par une analyse des risques sur le terrain de la responsabilité civile (Mme S. Ben Hadj Yahia) et du bail (C. Saint-Didier).

La désorganisation financière de la copropriété préoccupe le législateur depuis plusieurs décennies. Les modifications légales et réglementaires récentes ont été analysées permettant de souligner le caractère insatisfaisant de notre droit sur ce terrain.

Mesdames Delrieu et Mariani-Riela se demandant s'il ne serait pas opportun, de conférer au syndicat une plus grande autonomie patrimoniale.



Parce que l'inorganisation ou la désorganisation de la copropriété peuvent à terme installer une poche de pauvreté et d'habitat indigne, parce qu'elles peuvent créer un risque de sécurité, les pouvoirs publics, nationaux ou locaux, s'efforcent, naviguant entre aides financières et mesures de péril ou d'expropriation, de traiter les situations urbaines et sociales les plus difficiles. L'inscription de l'immeuble dans son environnement urbain s'imposait. L'expérience professionnelle de Mme D. Werner et de M. R. Bresson a permis prendre conscience de l'ampleur des difficultés que doivent résoudre les pouvoirs publics et de souligner à partir de la présentation de l'OPAH RU centre Bastia les accommodements juridiques qu'imposait l'urgence de la situation.

Les travaux de ce colloque seront prochainement publiés dans la revue « *Les annales des loyers* » (www.edilaix.com).

Ce rendez-vous printanier s'inscrivant dans les habitudes depuis deux ans, nous nous rencontrerons pour un nouveau colloque. Merci mille fois à tous ceux et toutes celles qui nous ont fait confiance et nous ont honoré de leur présence, ce 8 avril et les années précédentes. Ensemble nous construisons ce lien privilégié entre l'Université et le monde professionnel.



UNIVERSITÀ DI CORSICA
PASQUALE PAOLI

Master Droit Notarial
Equipe de Recherche Technologique:
"Patrimoine et Entreprises"

Colloque

La copropriété
immobilière
inorganisée

La copropriété
immobilière
désorganisée

Colloque agréé par le CRFPA,
au titre de la formation professionnelle

Vendredi 8 avril 2011
Amphi Ettori, Campus Mariani, Corte

Responsable scientifique:
Claude Saint-Didier
Maître de Conférences
en Droit Privé

Contact:
Dominique Grandjean
Responsable des Evénements
Tél. : +33 (0)4 95 45 02 13
Fax : +33 (0)4 95 45 02 18
Email : grandjean@univ-corse.fr
Bulletin d'inscription sur :
www.univ-corse.fr

Università di Corsica Pasquale Paoli
BP 52 - 20250 Corti

Directeur de la publication :
Antoine Aiello, Président de l'Université

Responsable des événements :
Dominique Grandjean
Tél. : +33 (0)4 95 45 02 13
granjean@univ-corse.fr

Chargée des événements :
Andréa Massiani
Tél. : +33 (0)4 95 45 06 62
Massiani2@univ-corse.fr