



Droit public
Contrats et marchés publics
Droit de la fonction publique
Droit de l'environnement

Droit de l'urbanisme
Droit de l'expropriation
Propriété immobilière
Servitudes

7, PLACE FIRMIN GAUTIER
(EUROPOLE) - CS 80476
38016 GRENOBLE CEDEX 1

5, RUE CLAUDE MARTIN
IMMEUBLE LE PARIS
73000 CHAMBÉRY

TEL: 04.76.48.89.89 - FAX: 04.76.48.89.99
cdmf@cdmf-avocats.com
www.cdmf-avocats-affaires-publiques.com - www.cdmf-avocats.fr



Droit public
Droit immobilier

CDMF-AVOCATS
AFFAIRES PUBLIQUES

SANDRINE FIAT
Bâtonnière élue

FREDERIC PONCIN
SARAH TISSOT
Avocats associés

JULIE VINCENT
SOPHIE BENSMINE
SARAH BURLET
MARION LOMBARD
Avocats

LENA MATHON
MAXENCE ROCCARO
CECILIA BLUNDETTO
Juristes
ROMAIN RAMBAUD
Professeur agrégé des Universités
Consultant

CDMF-AVOCATS

DENIS DREYFUS
JEAN-LUC MEDINA
Anciens Bâtonniers

ROMAIN JAY
MOHAMED DJERBI
FREDERIC LETANG
Avocats Associés

VINCENT DELHOMME
ALEXIS BANDOSZ
REBECCA BRAZZOLOTTO

JULIETTE LINDRON
APOLLINE PAQUEZ
Avocats

MARIEN MASSON
SYLVIE DURAND
Juristes

Membres du GIE

«GROUPE-CDMF-AVOCATS»

HUBERT CAILLAT
Ancien Bâtonnier
JACQUES DAY
MICHEL DALMAS
Avocats fondateurs



COPROPRIETE RESIDENCE LES
GLIERES

110 rue de Pinon
73700 BOURG-SAINT-MAURICE

CIS IMMOBILIER

Pôle Montagne
126 Avenue Maréchal Leclerc
B.P. 50
73700 BOURG SAINT MAURICE

Envoi par mail : s.bernard@cis-immobilier.fr

GRENOBLE, le 19 novembre 2025

N/Réf. : COPROPRIETE RESIDENCE DES GLIERES / COMMUNE DE
BOURG SAINT MAURICE - FP25404 – SF/LM/LM

Affaire suivie par Maître Sandrine FIAT, Avocat associé, et Madame Léna
MATHON, Juriste

Mesdames, Messieurs,

Je reviens vers vous dans le cadre de ce dossier, faisant suite au courrier électronique reçu du Conseil syndical en date du 10 novembre dernier et à vos appels téléphoniques à mon Cabinet dans la perspective du délai de recours contentieux **expirant le 9 décembre prochain**.

Pour répondre à vos interrogations :

« 1. Il est écrit page 2 retour du maire du 6 octobre 2025 " Je vous précise que le délai de 3 ans indiqué dans le délai porte seulement sur la mise en sécurité des parties communes et non sur les parties privatives" Si le délai porte exclusivement sur la mise en sécurité et non la reconstruction, la copropriété est déjà mise en sécurité, l'astreinte n'a donc plus lieu d'être ? »

Le Maire de la Commune rappelle que le délai fixé porte sur la mise en sécurité des bâtiments, et des parties communes puisqu'en réalité la Commune ne peut pas se prononcer sur la gestion des parties privatives.

Cependant, attention, la « mise en sécurité » correspond aux travaux préconisés dans l'article 1 de l'arrêté qui prévoit :

ARTICLE 1^{er} :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble en copropriété, situé 110 rue de Pinon, 73700 BOURG SAINT MAURICE, parcelles cadastrales AR n° 0028, et représenté par le syndic CIS Immobilier, sis 124 avenue du Maréchal Leclerc, BP 50, 73 700 BOURG SAINT MAURICE est mis en demeure d'effectuer les travaux de démolition, de renforcement et de reconstruction dans un délai de 3 ans à compter de la notification du présent arrêté.

Ainsi, dans le délai de 3 ans, doivent être effectués les travaux de démolition, de renforcement et de reconstruction des parties communes des bâtiments C, D, E et F.

Je vous confirme que l'astreinte fixée court à compter du terme du délai de 3 ans dans le cas où ces travaux n'ont pas été réalisés.

Par conséquent, si lesdits travaux ont déjà été réalisés sur les bâtiments concernés, je vous confirme que le syndicat des copropriétaires ne sera tenu au paiement d'aucune astreinte financière.

L'astreinte est prévue comme une conséquence de l'absence de réalisation des travaux tels que préconisé.

« 2. Est-ce que vous trouvez judicieux de poursuivre la procédure sur un recours contentieux quand vous écrivez : « en tout état de cause, et à mon sens, la problématique relève de la durée pour réaliser les travaux qui est fixé seulement à 3 ans. Pour autant il est bien rappelé par la commune qu'en fonction de l'état d'avancement de ces travaux, ce délai pourrait évoluer. » (Votre mail du 13 octobre 2025) ? »

Pour répondre à cette question, je vous laisserai vous reporter à la consultation que j'ai pu vous adresser en analyse de l'arrêté de mise en sécurité.

J'avais pu vous préciser s'agissant de la légalité externe de l'acte qu'il pouvait être soulevé uniquement l'irrespect de la procédure contradictoire préalable mais qu'en l'occurrence, étant donné qu'une réunion contradictoire a eu lieu le 16 juillet 2025, il me semble qu'il y a peu de chance que le juge retienne cette argumentation.

Concernant les précisions de l'arrêté, il n'est en effet pas fait état de distinctions entre les parties communes et les parties privatives. Pour autant, la Commune cite les bâtiments concernés, et indique à plusieurs reprises dans le cadre de ses écrits qu'elle parle bien des parties communes.

Concernant le délai de 3 ans, comme indiqué, la Commune est dans l'obligation de fixer un délai et elle ne peut pas prévoir une durée indéterminée pour la réalisation des travaux.

Un délai de 3 ans me paraît déjà être suffisant pour que les travaux préconisés puissent être réalisés.

En tout état de cause, et si tel n'était pas le cas, s'il était démontré les diligences parfaitement exécutées par le syndicat des copropriétaires, et comme a pu le préciser le Maire, le délai pourrait être modifié. Bien évidemment et pour ce faire, il conviendra de transmettre les informations nécessaires à la Commune.

Ainsi, et compte tenu de ces éléments, il ne me paraît pas opportun d'engager un recours contentieux.

Je reste attentive à vos observations sur cette question, afin de connaître les raisons pour lesquelles vous estimeriez opportun d'engager un tel recours.

« 3. Si nous nous engageons sur un recours contentieux, pouvez-vous nous indiquer le pourcentage de réussite de ce recours contentieux ? »

Je ne peux me positionner sur un pourcentage de réussite d'un tel recours contentieux. Cependant, et comme indiqué, au regard de la rédaction de l'arrêté, et des points que nous pourrions soulever, il me semble qu'un recours contentieux n'aurait que très peu de chances de succès.

« 4. Aujourd'hui Le cabinet VARIANCE (maitre d'œuvre) et le cabinet MACABIES (experts d'assurés) écrivent que le délai de trois ans est suffisant, mais ils ne veulent pas s'engager officiellement à tenir ce délai. Les propriétaires concernés par l'astreinte n'ont aucun pouvoir d'agir sur les délais. »

Y a-t-il une procédure qui pourrait avoir une réponse positive et certaine concernant le respect des délais ?

Il apparaît pour le moins positif que les entreprises vous indiquent qu'un délai de 3 ans peut paraître suffisant. Il apparaît également logique que ces entreprises ne s'engagent pas à tenir ce délai officiellement puisqu'en matière de construction, il n'est pas rare que les délais soient prolongés compte tenu du retard pris dans les travaux.

Pour autant, le délai prévu ne paraît pas être strict ; la Commune pourra le proroger si les travaux sont en cours sans être achevés. Ce que le Maire a d'ailleurs précisé à plusieurs reprises dans le cadre de ses écrits.

« 5. Est-ce que le retour du Maire peut être utilisé même s'il n'est pas réélu notamment ces propos « Ce délai pourrait être réexaminé et adapté selon la maîtrise d'œuvre et les informations transmises en cours de procédure » (page 2 du retour du Maire du 6 octobre 2025) ? »

Il pourra en tout cas être fait état de ces réponses en cas de difficultés.

« 6. Pouvez-vous également élucider le paragraphe où il est écrit page 3 du retour du maire du 6 octobre « Il en découle qu'il revient au syndicat des copropriétaires d'imputer ses astreintes aux copropriétaires concernés, dont les lots sont énumérés dans l'arrêté. Cela relève des affaires internes au syndicat des copropriétaires, la commune ne serait s'immiscer dans ces affaires propres » ?

D'un côté le Maire définit les copropriétaires concernés et d'un autre il écrit que la commune ne serait s'immiscer dans ces affaires propres (du syndicat des copropriétaires), n'est-ce pas contradictoire ? »

Comme indiqué, le Maire a cité les bâtiments concernés, et a uniquement listé les lots compte tenu dans les bâtiments concernés par les travaux à mettre en œuvre.

Pour l'astreinte, et comme indiqué dans le cadre de ma consultation, le Maire n'a pas d'autre choix que de dire que l'astreinte devra être payé par le Syndicat des copropriétaires étant donné qu'il n'existe pas de syndicat secondaire qu'elle peut viser directement concernant les bâtiments C, D, E et F.

Par conséquent, et dans le cas où une astreinte venait effectivement à être fixée par la Commune il appartiendra, dès lors, selon moi, au Syndicat des copropriétaires, de faire les calculs, et de prévoir le paiement uniquement avec les copropriétaires des bâtiments concernés.

Je tenais à vous apporter ces précisions et demeure attentive à vos instructions.

Je vous prie de croire, Mesdames, Messieurs, en l'expression de mes respectueuses salutations.

Sandrine FIAT
Avocat Associé
Bâtonnière élue