



INSTITUT
NATIONAL DE LA
CONSOMMATION

Ce site utilise et partage avec des tiers (partenaires ou prestataires) des cookies et autres traceurs à des fins de statistiques et de mesure d'audience, de partage de contenu sur les réseaux sociaux et d'utilisation d'outils de visualisation multimédia.

Le dépôt de ces cookies est soumis à l'obtention de votre consentement préalable à l'exception de certains cookies nécessaires au fonctionnement du site et des cookies de mesures d'audience pouvant être regardés comme exempts de consentement. Vous pouvez paramétrer votre choix, finalité par finalité, en cliquant sur « Paramétrer » et modifier votre choix à tout moment lors de votre navigation sur le site en cliquant sur l'onglet « Gérer les cookies » (accessible sur le site, en bas de page). Pour plus d'informations, [voir notre politique Cookies](#).

[ACCEPTER](#)

QUE FAIRE EN CAS DE DIFFICULTÉS DANS UNE COPROPRIÉTÉ ? LE POINT SUITE À LA LOI ALUR

Fiche pratique J 266

Date de publication : 11/11/2015 - Logement/immobilier

La trésorerie de la copropriété est assurée par l'ensemble des copropriétaires. Chacun doit payer ses charges et appels de fonds pour lui assurer un fonctionnement satisfaisant. Cependant, travaux, impayés, difficultés d'un ou de plusieurs copropriétaires peuvent avoir des conséquences importantes sur l'ensemble de la copropriété ainsi que sur la situation financière des copropriétaires.

Que faire en cas de difficultés ? A quel moment convient-il d'agir ? Comment limiter l'aggravation de la situation ?




En cas de problèmes sérieux, trois cas sont prévus par la loi : une procédure d'alerte pour les copropriétés fragiles, une procédure applicable aux copropriétés en difficulté et une procédure en cas d'état de carence.

La procédure d'alerte a pour objectif d'intervenir le plus tôt possible. Elle est un préalable essentiel de la procédure applicable aux copropriétés en difficulté. Enfin, la dernière procédure précise les mesures applicables dans les cas les plus graves : l'état de carence.

La fiche de l'Institut national de la consommation présente le régime juridique applicable aux copropriétés en difficulté, ainsi que les modifications apportées par la loi ALUR du 24 mars 2014 et ses textes d'application.

- 1 - La procédure d'alerte
- 2 - La procédure applicable aux copropriétés en difficulté
- 3 - La procédure en cas d'état de carence
- 4 - Les autres procédures

 Ces procédures ont fait l'objet de récentes modifications suite à la loi ALUR : le décret n° 2015-999 du 17 août 2015 relatif aux procédures judiciaires applicables aux copropriétés en difficulté et l'arrêté du 8 octobre 2015 fixant la rémunération applicable au mandataire ad hoc et à l'administrateur provisoire désignés en matière de copropriétés en difficulté.

1 - LA PROCEDURE D'ALERTE

(articles 29-1 A et B de la loi du 10 juillet 1965)

Cette procédure a pour objectif d'analyser rapidement les difficultés rencontrées par une copropriété.

Procédure d'alerte	=>	Procédure applicable aux copropriétés en difficulté	=>	Etat de carence
Mandataire ad hoc		Administrateur provisoire		Expropriation

Vous êtes ici

A - Une copropriété fragile

Créée par la loi du 25 mars 2009, la procédure d'alerte vise les copropriétés fragiles. Cette situation est appréciée à la date de clôture des comptes de la copropriété.

Si les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles à cette date, le syndic en informe le conseil syndical et saisit le président du tribunal de grande instance (TGI) d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc. A défaut de réaction du syndic dans le délai d'un mois à compter de la clôture des comptes, des copropriétaires représentant au moins 15 % des voix du syndicat peuvent également saisir le président du Tribunal de Grande Instance (TGI).

Ce dernier peut également être saisi par un créancier si :

- les factures d'abonnement et de fourniture d'eau ou d'énergie et les factures concernant les travaux votés par l'assemblée générale restent impayées depuis six mois ;
- le créancier a adressé au syndic un commandement de payer resté infructueux.

Modification loi ALUR du 24 mars 2014

Désormais, le seuil de déclenchement de la procédure est de 15 % pour les copropriétés de plus de 200 lots.

De plus, outre le syndic, des copropriétaires et des créanciers, de nouvelles entités administratives peuvent également saisir le juge (le représentant de l'Etat dans le département ou le procureur de la République près le tribunal de grande instance, le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble, 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 -EPCI-).

B - La nomination d'un mandataire ad hoc par le président du tribunal de grande instance

Le président du TGI peut désigner un mandataire ad hoc.

Il précise également la mission de ce dernier, ainsi que la répartition des frais :

- l'imputation des frais entre le syndicat des copropriétaires et le syndic, ou le partage des frais entre les copropriétaires, selon l'origine de la saisine ;
- l'imputation des frais aux créanciers lorsqu'ils sont à l'origine de la saisine.

Le juge doit également fixer la rémunération du mandataire ad hoc, qui est fixée par l'arrêté du 8 octobre 2015.

La désignation du mandataire ad hoc (article 61-1-2 du décret du 17 mars 1967 modifié par le décret n°2015-999 du 17 août 2015)

- La personne physique désignée par le président du tribunal de grande instance pour exercer ces fonctions doit justifier par tous moyens qu'elle remplit les conditions cumulatives suivantes :
 - 1 - Une expérience d'au moins trois ans dans la gestion d'une copropriété ou, dans le conseil des syndicats de copropriétaires ;
 - 2 - Un diplôme de niveau master 2 attestant de compétences dans les trois domaines suivants : droit civil, comptabilité et construction ou gestion immobilière.
- Lorsque le président du tribunal de grande instance nomme une personne morale, il désigne en son sein une personne physique ayant le pouvoir de la représenter dans l'accomplissement du mandat qui lui est confié.

Il doit attester sur l'honneur qu'il remplit ces conditions.

Modification loi ALUR

Le juge doit préciser et motiver spécialement dans son ordonnance l'imputation des frais entre le syndicat des copropriétaires et les autres parties à la procédure, ou le partage des frais entre eux.

Par ailleurs, le juge peut désigner, en tant que mandataire ad hoc, un administrateur judiciaire inscrit sur la liste des administrateurs judiciaires mentionnée à l'article L. 811-2 du code de commerce.

A titre exceptionnel, le juge peut également désigner une personne physique ou morale justifiant d'une expérience ou d'une qualification particulière au regard de la nature de l'affaire et remplissant des conditions définies par décret.

De plus, les mandataires ad hoc désignés ne doivent pas, au cours des cinq années précédentes :

- avoir perçu à quelque titre que ce soit, directement ou indirectement, une rétribution ou un paiement de la part du syndic, du syndicat des copropriétaires ou des créanciers à l'origine de la procédure, ni d'une personne qui détient le contrôle du syndic ou d'un de ses créanciers ;
- s'être trouvés en situation de conseil du syndic, du syndicat des copropriétaires ou des créanciers concernées ou de subordination par rapport à eux ; avoir un intérêt dans le mandat qui leur est donné ;
- être au nombre des anciens administrateurs ou mandataires judiciaires ayant fait l'objet d'une décision de radiation ou de retrait des listes.



Le mandataire ad hoc ne pourra être désigné syndic.

C - Les missions du mandataire ad hoc

Dans un délai de trois mois renouvelable une fois, le mandataire adresse un rapport présentant :

1 - L'identification de l'origine des problèmes :

- l'analyse de la situation financière du syndicat des copropriétaires ;
- l'analyse de l'état de l'immeuble.

2 - Les préconisations de solutions :

- les préconisations faites pour rétablir l'équilibre financier du syndicat ;
- les préconisations nécessaires, le cas échéant, pour assurer la sécurité de l'immeuble ;
- les résultats des actions éventuellement menées avec les parties en cause.

Le président du tribunal de grande instance peut autoriser le mandataire ad hoc, à la demande de celui-ci, sous sa responsabilité et à ses frais, à se faire assister de tout tiers pour l'accomplissement de tâches relevant de la mission qui lui a été confiée lorsque le bon déroulement de la procédure le requiert.

Modification loi ALUR

Si le mandataire ad hoc constate d'importantes difficultés financières ou de gestion, il peut saisir le juge aux fins de désignation d'un administrateur provisoire.

Par ailleurs, le syndic est tenu de fournir au mandataire ad hoc tous les documents nécessaires à l'accomplissement de sa mission dans un délai de quinze jours suivant sa nomination. Le mandataire ad hoc pourra saisir le juge des difficultés dans l'exercice de sa mission. Pour l'accomplissement de sa mission, le mandataire ad hoc peut également obtenir de l'autorité publique compétente les pièces relatives aux procédures de police engagées à l'encontre du syndicat.

D - L'inscription des questions à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante

Les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport sont inscrits, par le syndic, à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

Cette procédure peut constituer un préalable à la désignation d'un administrateur provisoire.

Modification loi ALUR

Si la prochaine assemblée générale n'intervient pas dans les six mois à compter de la remise du rapport, le syndic convoque une assemblée générale spécialement à cet effet. Si le rapport du mandataire ad hoc préconise des mesures d'urgence, ce délai est ramené à trois mois.

Par ailleurs, le procès-verbal de l'assemblée générale statuant sur les résolutions mettant en ?uvre le rapport du mandataire est notifié par le syndic aux auteurs de la saisine, au juge et au mandataire ad hoc.

En l'absence de notification dans le délai de six mois prévu, le mandataire ad hoc ou les parties à l'origine de la procédure peuvent saisir le juge aux fins :

- d'obtenir une ordonnance enjoignant au syndic de convoquer sans délai l'assemblée générale ;
- de désignation d'un administrateur provisoire, si les auteurs de la saisine sont habilités à le faire.



A noter

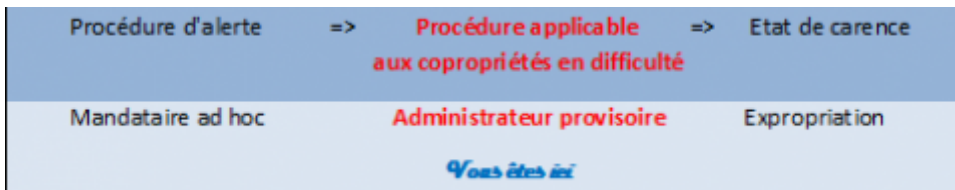
Les difficultés ponctuelles touchant un copropriétaire

Quand un copropriétaire éprouve des difficultés, il est important qu'il contacte le syndic de copropriété et le conseil syndical afin de trouver des solutions amiables. L'objectif est que sa situation ne s'aggrave pas, que ce soit pour lui-même ou pour l'ensemble de la copropriété. Pour en savoir plus, consultez la fiche juridique INC J 235 "Le conseil syndical".

2 - LA PROCEDURE APPLICABLE AUX COPROPRIETES EN DIFFICULTE

(article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Le but de cette procédure est de rétablir le fonctionnement normal de la copropriété. Un administrateur provisoire sera désigné. Son rôle sera véritablement distinct de celui du mandataire ad hoc, personne indépendante qui va aider la copropriété à analyser sa situation, ses difficultés et à trouver des solutions de redressement. L'administrateur provisoire se substitue au syndic, qui est dessaisi, et s'imisce dans sa gestion. Ces deux procédures sont donc distinctes, mais complémentaires.



A - Une copropriété en difficulté

Un administrateur provisoire du syndicat peut être désigné, si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble.

A cette fin, le président du tribunal de grande instance (TGI) peut être saisi :

- par des copropriétaires représentant ensemble 15 % au moins des voix du syndicat ;
- par le syndic ;
- par le procureur de la République.



A noter

La rémunération de l'administrateur provisoire est fixé par l'arrêté du 8 octobre 2015.

Modification loi ALUR

Désormais, de nouvelles entités administratives pourront également saisir le juge (le représentant de l'Etat dans le département, le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble, le président de l'EPCI compétent, ainsi que le mandataire ad hoc).

B - Les missions de l'administrateur provisoire

Le président du TGI nomme l'administrateur provisoire et fixe sa mission. Il peut à tout moment la modifier, la prolonger ou y mettre fin. Il est chargé de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. L'administrateur provisoire doit exécuter personnellement sa mission, mais il peut éventuellement se faire assister par un tiers.

Depuis le 28 mars 2009, la durée de la mission de l'administrateur provisoire est fixée par le président du TGI, mais elle ne peut désormais être inférieure à douze mois.

Modification loi ALUR

Sur la désignation de l'administrateur provisoire :

Désormais, le juge peut désigner un administrateur judiciaire inscrit sur la liste des administrateurs judiciaires mentionnée à l'article L. 811-2 du code de commerce .

Le juge peut également désigner une personne physique ou morale justifiant d'une expérience ou d'une qualification particulière au regard de la nature de l'affaire et remplissant des conditions définies par décret. Si le syndicat a fait l'objet de la procédure d'alerte, le mandataire ad hoc peut être désigné comme administrateur provisoire sur décision motivée du juge et après avoir entendu le conseil syndical.

Les administrateurs provisoires désignés ne doivent pas, au cours des cinq années précédentes :

- avoir perçu à quelque titre que ce soit, directement ou indirectement, une rétribution ou un paiement de la part du syndic, du syndicat des copropriétaires ou des créanciers à l'origine de la procédure, ni d'une personne qui détient le contrôle du syndic ou d'un des créanciers,
- s'être trouvés en situation de conseil du syndic, du syndicat des copropriétaires ou des créanciers concernées ou de subordination par rapport à eux,
- avoir un intérêt dans le mandat qui leur est donné,
- avoir fait l'objet d'une mesure de radiation ou de retrait des listes des anciens administrateurs ou mandataires judiciaires.

Ils sont tenus d'exécuter les mandats qui leur sont confiés en se conformant, dans l'accomplissement de leurs diligences professionnelles, aux mêmes obligations que celles qui s'imposent aux administrateurs judiciaires.

Sur la publicité des mesures :

Dans un délai de deux mois à compter de sa nomination, l'administrateur provisoire procède à des mesures de publicité pour permettre aux créanciers de produire les éléments nécessaires à l'évaluation de leur créance.

A partir de la publication de l'ordonnance de désignation de l'administrateur provisoire, les créanciers du syndicat doivent déclarer leurs créances. Après vérification des créances déclarées, l'administrateur provisoire établit et publie la liste des créances déclarées.

Les créanciers disposent d'un délai de deux mois à compter de la publication de la liste pour contester son contenu auprès du président du tribunal de grande instance. Les créances non déclarées régulièrement dans ces délais sont inopposables à la procédure.

La désignation de l'administrateur provisoire (article 61-1-2 du décret du 17 mars 1967 modifié par le décret n°2015-999 du 17 août 2015)

- La personne physique désignée par le président du tribunal de grande instance pour exercer ces fonctions doit justifier par tous moyens qu'elle remplit les conditions cumulatives suivantes :

- 1 - Une expérience d'au moins trois ans dans la gestion d'une copropriété ;
- 2 - Un diplôme de niveau master 2 attestant de compétences dans les trois domaines suivants : droit civil, comptabilité et construction ou gestion immobilière.

- Lorsque le président du tribunal de grande instance nomme une personne morale, il désigne en son sein une personne physique ayant le pouvoir de la représenter dans l'accomplissement du mandat qui lui est confié.

Il doit attester sur l'honneur qu'il remplit ces conditions.

C - Quels sont les pouvoirs de l'administrateur provisoire ?

Le président du TGI confie à l'administrateur provisoire tous les pouvoirs du syndic, aux fins d'exécuter au mieux sa mission.

Lorsque la conception et la mise en ?uvre des mesures de redressement de la copropriété requièrent une haute technicité et l'intervention d'une personne ayant une qualification particulière dont l'administrateur provisoire ne dispose pas, celui-ci peut solliciter du président du tribunal de grande instance, par requête, l'autorisation de s'adjoindre une telle personne. Le président du tribunal de grande instance, statuant en la forme des référés, détermine la mission et les conditions de rémunération de ce tiers.

Attention, le mandat du syndic, qui ne peut aucunement remplir cette mission, cesse de plein droit sans indemnités. Il en va de même des pouvoirs de l'assemblée générale, à l'exception :

- des actes d'acquisition immobilière ou de disposition,
- de la modification, ou éventuellement de l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

L'administrateur provisoire convoque et préside l'assemblée générale, qui exerce conjointement avec le conseil syndical les pouvoirs non dévolus à l'administrateur.

Modification loi ALUR

Sur l'établissement d'un plan d'apurement des dettes :

L'administrateur provisoire peut désormais établir un plan d'apurement des dettes. Il est d'une durée maximale de cinq ans et comportera un échéancier de versements auprès des créanciers du syndicat.

Les créanciers peuvent formuler individuellement des propositions de remise de dettes.

Dès lors qu'ils ne compromettent pas la réalisation du plan d'apurement, l'administrateur provisoire peut conclure avec les copropriétaires de bonne foi des échéanciers individualisés de remboursement de leurs dettes vis-à-vis du syndicat.

L'administrateur provisoire évalue dans le cadre de l'élaboration du plan d'apurement soumis au juge la somme des créances irrécouvrables du syndicat sur les copropriétaires.

Le montant effacé est réparti entre les créanciers du syndicat proportionnellement au montant de leur créance. Le jugement ordonne également la mainlevée des éventuelles inscriptions hypothécaires relatives à ces dettes inscrites sur les locaux appartenant au syndicat des copropriétaires.

A noter : la procédure est définie par les articles 62-15 et suivants du décret du 17 mars 1967.

Sur la cession d'actifs cessibles :

Si le syndicat des copropriétaires dispose d'actifs cessibles, notamment des locaux ou du foncier non bâti, de nature à apurer les dettes du syndicat, l'administrateur provisoire peut demander au juge l'autorisation de réaliser certaines cessions et de modifier en conséquence le règlement de copropriété et l'état descriptif de division.

D - Quelles sont les conséquences liées à l'ordonnance de désignation d'un administrateur provisoire ?

Modification loi ALUR

Sur les actions en justice à l'encontre du syndicat :

Auparavant, la suspension ou l'interdiction des actions en justice pouvait être demandée par le président du tribunal de grande instance.

- La loi modifie ce principe et prévoit que l'ordonnance de désignation d'un administrateur provisoire emportera suspension de l'exigibilité des créances, autres que les créances publiques et sociales, ayant leur origine antérieurement à cette décision, pour une période de douze mois.

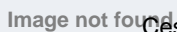
- Elle interrompt ou interdit toute action en justice de la part de tous les créanciers dont la créance a son origine antérieurement à cette décision et tendant :

- à la condamnation du syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent ;
- à la résolution d'un contrat pour défaut de paiement d'une somme d'argent.

- Elle arrête ou interdit également toute procédure d'exécution de la part de ces créanciers ainsi que toute procédure de distribution n'ayant pas produit un effet attributif avant cette décision.

- L'ordonnance de désignation vaut également suspension des mécanismes contractuels tendant à l'application de majorations ou de pénalités de retard ainsi qu'à la résolution de plein droit du contrat.

À noter

 Ces dispositions s'appliquent également aux emprunts collectifs conclus par le syndicat des copropriétaires. Si le prêteur bénéficie d'une délégation du syndic l'autorisant à prélever directement auprès de chaque copropriétaire les sommes dues par ce dernier au titre du remboursement de l'emprunt et du paiement des accessoires, cette délégation est suspendue par l'ordonnance de désignation.

https://www.conso.net/sites/default/files/galerie/galimages/Images%20diverses/titre_a_noter_4.gif

- Le juge peut sur demande de l'administrateur provisoire, prononcer la résiliation d'un contrat ou ordonner la poursuite de l'exécution du contrat.

- Les actions en justice et les voies d'exécution autres que celles suspendues, interdites ou arrêtées sont poursuivies à l'encontre du syndicat après mise en cause de l'administrateur provisoire.

Modification loi ALUR

Sur les autres mesures pouvant être prises par l'administrateur provisoire :

- L'administrateur provisoire peut proposer au représentant de l'Etat dans le département d'initier un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation.

- Si la situation financière de la copropriété ne permet pas de réaliser les travaux nécessaires pour la conservation et la mise en sécurité de l'immeuble, la protection des occupants, la préservation de leur santé et la réduction des charges de copropriété permettant son redressement financier, le juge peut placer l'immeuble sous administration provisoire renforcée :

- sur saisine du maire de la commune d'implantation, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou du représentant de l'Etat dans le département ;
- ou sur saisine de l'administrateur provisoire déjà désigné.

Cette procédure est précisée par les articles 62-30 et suivants du décret du 17 mars 1967 modifié par le décret n°2015-999 du 17 août 2015.

Le juge peut autoriser l'administrateur provisoire à conclure une convention à durée déterminée, au nom du syndicat des copropriétaires, avec un ou plusieurs opérateurs compétents en matière de maîtrise d'ouvrage de travaux et de mise au point de financement d'opération de travaux qui pourra être notamment un établissement public d'aménagement, l'agence technique et foncière de la région parisienne, un établissement public local de rénovation urbaine, une société publique locale d'aménagement, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou des sociétés publiques locales, dont les collectivités territoriales et leurs groupements détiennent la totalité du capital.

L'administrateur provisoire peut confier à l'opérateur par cette convention toutes les missions concourant au redressement de la copropriété, notamment la maîtrise d'ouvrage d'un programme de travaux et la mise au point du financement de l'opération.

Sur la division de la copropriété :

Si la gestion et le fonctionnement normal de la copropriété ne peuvent être rétablis autrement, le juge peut prononcer aux conditions qu'il fixe et sur demande de l'administrateur provisoire :

- la constitution d'un ou plusieurs syndicats secondaires ;
- la division du syndicat.

Sur les autres mesures pouvant être prises par le juge :

Sur saisine motivée de l'administrateur provisoire et si le rétablissement financier de la copropriété le nécessite, le juge peut l'autoriser à modifier le règlement de copropriété afin de tenir compte de travaux concourant au redressement de la copropriété et modifiant la répartition des charges. Il s'agit notamment des travaux d'individualisation du chauffage.

Sur saisine motivée de l'administrateur provisoire et si leurs coûts d'entretien, de gestion ou de remise à niveau compromettent de façon irrémédiable l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires, le juge peut autoriser l'administrateur provisoire à céder à titre gracieux à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat les parcelles de terrain non bâti d'intérêt public ou des locaux ou équipements communs pouvant relever d'une gestion publique et modifier en conséquence le règlement de copropriété et l'état descriptif de division.

Modification loi ALUR

Les dispositions du code de commerce relatives aux sociétés en difficulté ne sont pas applicables aux copropriétés en difficulté.

À noter

Image not found. Les demandes formées par le ministère public (article 61-1-1 du décret du 17 mars 1967 modifié https://www.conso.net/sites/default/files/galerie/galimages/Images%20diverses/titre_a_noter_4.gif par le décret du 17 août 2015).

Les demandes formées par le ministère public dans le cadre des procédures prévues aux articles 29-1 A et 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 le sont par requête. Elle indique les faits de nature à motiver la demande. Le président du tribunal de grande instance, par les soins du greffier, fait convoquer les personnes qu'il désigne par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A la convocation est jointe la requête du ministère public.

Les présentes dispositions ne sont pas applicables aux procédures en cours au jour de son entrée en vigueur, soit le 19 août 2015.

E - La fin de la mission de l'administrateur provisoire

Conformément à l'article 62-11 du décret de 1967, l'administrateur provisoire rend compte par écrit de sa mission au président du tribunal de grande instance à la demande de ce dernier et au moins une fois par an.

Il dépose son rapport au greffe de la juridiction qui en adresse une copie au procureur de la République, au syndic désigné, au président du conseil syndical, lorsqu'il en a été désigné un, ou, à défaut à chacun de ses membres et au procureur de la République, au représentant de l'Etat dans le département, au maire de la commune et au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent s'ils en font la demande.

Lorsqu'un pré-rapport est établi, le greffe de la juridiction en adresse copie au procureur de la République et au président du conseil syndical.

Les observations des personnes auxquelles ces documents ont été adressés, doivent être formulées au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de leur réception. Elles sont transmises au greffe du tribunal de grande instance qui les communique au président de ce tribunal et à l'administrateur provisoire.

3 - LA PROCEDURE EN CAS D'ETAT DE CARENCE

(articles L. 615-6 à L. 615-8 du code de la construction et de l'habitation.

Cette procédure est la plus sévère. Elle doit être évitée en raison de ses lourdes conséquences, d'où l'importance de prévenir les difficultés en amont

Procédure d'alerte	=>	Procédure applicable aux copropriétés en difficulté	=>	Etat de carence
Mandataire ad hoc		Administrateur provisoire		Expropriation
				Vous êtes ici

A - Un état de carence

L'état de carence caractérise les situations dans lesquelles le syndicat des copropriétaires d'un immeuble rencontre des difficultés financières ou de gestion telles qu'il ne peut plus assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité des occupants. Cette procédure traite des situations de danger que rencontrent certaines copropriétés. L'absence de solutions peut conduire le juge à retenir, dans le cas le plus extrême, l'expropriation de l'immeuble.

La procédure désormais applicable comprend deux étapes : la déclaration de l'état de carence, puis l'expropriation de l'immeuble.

B - Le processus de déclaration de l'état de carence

Si cette situation est constatée, le président du tribunal de grande instance (TGI) est saisi aux fins de désigner un ou plusieurs experts chargés de constater l'importance du déséquilibre financier du propriétaire, du syndicat ou de la société assurant la gestion de l'immeuble, ainsi que la nature et l'importance des travaux à mettre en ?uvre.

Peuvent saisir le président du TGI :

- le maire de la commune, ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'habitat, sur le territoire duquel est implanté l'immeuble ;
- avec l'accord des précédents, le représentant de l'État dans le département ;
- le syndic ;
- l'administrateur provisoire nommé au cours de la procédure des copropriétés en difficulté (voir ci-dessus) ;
- des copropriétaires représentant 15 % au moins des voix du syndicat.

La procédure peut être mise en ?uvre quand le propriétaire et le syndicat des copropriétaires sont confrontés à :

- l'existence de graves difficultés financières ou de gestion ainsi que d'importants travaux à mettre en ?uvre ;
- l'incapacité d'exercer ses missions de gestion et d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité des habitants.

Modification loi ALUR

Le juge peut désormais désigner un administrateur provisoire, pour préparer la liquidation des dettes de la copropriété et assurer les interventions urgentes de mise en sécurité. Sans qu'y fasse obstacle la nomination d'un administrateur provisoire, le syndicat des copropriétaires, le syndic ou les propriétaires peuvent contester le prononcé de l'état de carence et la nomination d'un administrateur provisoire dans un délai de deux mois à compter de la notification de l'ordonnance de carence.

C - L'expertise

Un ou plusieurs experts sont chargés de constater l'importance du déséquilibre financier du propriétaire, du syndicat ou de la société assurant la gestion de l'immeuble, ainsi que la nature et l'importance des travaux à mettre en ?uvre.

Les résultats de l'expertise sont communiqués :

- au syndicat des copropriétaires ou, s'il y a lieu, à l'administrateur provisoire ;
- au représentant de l'État dans le département ;
- au maire de la commune ou au président de l'EPCI compétent en matière d'habitat.

Le président du TGI peut déclarer l'état de carence au vu des conclusions de l'expertise, après avoir entendu les parties.



A noter

Depuis le 28 mars 2009, la décision n'a pas à être notifiée à chaque copropriétaire.

Modification loi ALUR

Les experts doivent réaliser leurs constats dans un délai fixé par le juge qui ne pourra excéder trois mois, renouvelable une fois.

D - L'expropriation de l'immeuble

Les bénéficiaires de cette procédure

A la suite de la déclaration de l'état de carence, l'expropriation peut être poursuivie au profit :

- de la commune ;
- de l'EPCI compétent en matière d'habitat ;
- d'un organisme y ayant vocation ;
- d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme ;
- d'une société de construction dans laquelle l'État détient la majorité du capital.

Modification loi ALUR

L'expropriation peut également être poursuivie au profit d'un opérateur ou de l'organisme chargé d'assurer la gestion des parties communes.

Les objectifs de l'expropriation

Le maire ou le président de l'EPCI constitue un dossier qu'il soumet au vote de l'assemblée délibérante. Ce dossier présente le projet simplifié d'acquisition publique en vue :

- soit de la réhabilitation aux fins d'habitat ou d'un autre usage,
- soit de la démolition totale ou partielle de l'immeuble concerné.

Il comporte une évaluation sommaire de son coût, ainsi qu'un plan de relogement des occupants concernés répondant aux conditions précisées aux articles L. 314-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Modification loi ALUR

Le dossier peut également avoir pour objectif l'expropriation des parties communes.

Modification loi ALUR - Une procédure expérimentale

Une possibilité d'expropriation des parties communes a été instaurée à titre expérimental et pour une durée de dix ans à compter de la promulgation de la loi, soit le 27 mars 2014. Dans ce cadre, les dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique seront applicables, à savoir la possibilité de demander l'emprise totale si l'expropriation ne concerne qu'une partie de l'immeuble bâti.

Lorsque le projet concernera l'expropriation de l'ensemble des parties communes, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat pourra confier l'entretien de ces biens d'intérêt collectif à un opérateur ou désigner un opérateur au profit duquel l'expropriation est poursuivie.

Aux biens privatifs mentionnés dans l'état de division sera attaché un droit d'usage des biens d'intérêt collectif. Les propriétaires de ces biens privatifs seront tenus de respecter un règlement d'usage établi par l'opérateur. En contrepartie, les propriétaires seront tenus de verser à l'opérateur une redevance mensuelle proportionnelle à la superficie de leurs parties privatives. Cette redevance, dont les modalités de révision seront prévues par décret, permettra à l'opérateur de couvrir les dépenses nécessaires à l'entretien, l'amélioration et la conservation de parties communes de l'immeuble et des équipements communs.

L'opérateur sera responsable des dommages causés aux propriétaires de parties privatives ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

Il réalisera un diagnostic technique des parties communes, établira un plan pluriannuel de travaux actualisé tous les trois ans et provisionnera dans sa comptabilité des sommes en prévision de la réalisation des travaux. Dans le cadre de l'expérimentation prévue par le présent article, en cas de déséquilibre financier important, l'opérateur pourra demander à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat à l'origine de l'expérimentation de procéder à l'expropriation totale de l'immeuble qui approuvera alors un nouveau projet d'appropriation publique.

L'immeuble pourra faire l'objet d'une nouvelle mise en copropriété à la demande de l'opérateur. Les propriétaires verseront alors une indemnité au propriétaire de ces biens d'intérêt collectif équivalente à la valeur initiale d'acquisition des parties communes ayant initialement fait l'objet de l'expropriation majorée du coût des travaux réalisés de laquelle est déduit le montant total des redevances versées à l'opérateur. Cette indemnité sera répartie selon la quote-part des parties communes attribuée à chaque lot dans le projet de règlement de copropriété.

Remarque

Une question semble se poser : le régime de la copropriété sera-t-il toujours applicable aux copropriétaires dépossédés de leurs parties communes ? Le régime de la copropriété ne semble plus pouvoir s'appliquer. Quelles seront les conséquences pratiques ?

Après délibération de l'assemblée délibérante, le maire ou le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat met le dossier à la disposition du public en vue de lui permettre de formuler ses observations, pendant une durée minimale d'un mois, dans des conditions précisées par arrêté du maire.

La prise de l'arrêté

Par dérogation aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et au vu de l'ordonnance du président du TGI, du projet simplifié d'acquisition publique, du projet de plan de relogement ainsi que des observations du public, par arrêté, le représentant de l'État dans le département :

- procède à la déclaration d'utilité publique du projet d'acquisition ;
- déclare cessibles les immeubles ou parties d'immeubles, les parcelles ou les droits réels immobiliers concernés ;
- indique la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est poursuivie l'expropriation ;
- fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux copropriétaires ainsi qu'aux titulaires de baux commerciaux et professionnels, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation effectuée par le service chargé des domaines ;
- détermine la date à laquelle il pourra être pris possession des immeubles ou parties d'immeubles, après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins deux mois à la déclaration d'utilité publique.

L'arrêté est notifié :

- au syndicat des copropriétaires,
- à l'administrateur provisoire,
- à l'auteur de la saisine,
- au maire de la commune ou au président de l'EPCI compétent en matière d'habitat.

A défaut de connaître l'adresse de ces personnes ou de pouvoir les identifier, la notification est réalisée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble ; ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble. L'arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation de l'immeuble.

Modification loi ALUR

Désormais, l'expropriant doit le notifier aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers.

Les conséquences

Dans le mois qui suit la prise de possession, le représentant de l'Etat dans le département est tenu de poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les modalités de transfert de propriété des immeubles et l'indemnisation des propriétaires sont soumises aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Modification loi ALUR

Désormais, la valeur des biens est appréciée en tenant compte du montant des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble mentionnés dans le rapport d'expertise et, le cas échéant, du coût des travaux prescrits sur les logements.

Une précision relative aux propriétaires occupants est insérée : l'indemnité d'occupation versée à l'expropriant est assimilée à un loyer pour l'attribution des allocations de logement et y ouvre droit. Ces aides sont versées en tiers payant à l'expropriant.

4 - LES AUTRES PROCEDURES

(modification loi ALUR)

La loi ALUR crée une procédure pour les copropriétés dégradées au sein du code de la construction et de l'habitation. Ces mesures visent essentiellement la réalisation de travaux au sein de ces structures.

D'autres procédures ont également été modifiées pour résoudre les difficultés des copropriétés.

A - Les opérations de requalification des copropriétés dégradées

Des opérations de requalification des copropriétés dégradées pourront être mises en place par l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements pour lutter contre l'indignité et la dégradation des immeubles en copropriété, conformément aux articles L. 741-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Elles seront menées sur un périmètre défini par l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements dans le cadre d'un projet urbain et social pour le territoire concerné ou d'une politique locale de l'habitat.

Cette opération fera l'objet d'une convention entre personnes publiques qui prévoira notamment un dispositif d'intervention immobilière et foncière incluant des actions d'acquisitions et de portage de lots de copropriété, un accompagnement social des occupants, la mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne, la mise en ?uvre de la procédure d'administration renforcée

L'opération de requalification de copropriétés pourra donner lieu à la mise en ?uvre d'actions ou d'opérations d'aménagement foncier (article L. 300-1 du code de l'urbanisme) et à l'instauration du droit de préemption urbain renforcé.

L'Etat pourra déclarer d'intérêt national une opération de requalification de copropriétés dégradées dont il définira le périmètre par décret en Conseil d'Etat, si l'opération de requalification du site ne peut être menée par les collectivités territoriales ou leurs groupements et si le site comporte une ou plusieurs copropriétés bénéficiant d'un plan de sauvegarde.

L'intervention des établissements publics fonciers en la matière sera financée par la taxe spéciale d'équipement prévue par le code de l'urbanisme.

B - La procédure applicable en cas d'adoption d'un plan de sauvegarde

Les articles L. 615-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation organisent la procédure relative à l'adoption d'un plan de sauvegarde.

Les difficultés à l'origine de cette procédure

La loi ALUR précise que cette procédure est applicable en cas de graves difficultés sociales, techniques et financières résultant notamment de complexités juridiques ou techniques, et risquant à terme de compromettre la conservation des groupes d'immeubles ou ensembles immobiliers concernés.

Les personnes compétentes

Le projet de plan est soumis au maire, mais également pour avis au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat et, le cas échéant, au président du conseil général.

La saisine d'une commission

Une commission sera désignée pour élaborer un diagnostic de la situation et pour élaborer un plan de sauvegarde destiné à résoudre les difficultés rencontrées.

La transmission du plan

Si le groupe d'immeubles bâtis ou l'ensemble immobilier concerné est soumis au régime de la copropriété, le plan de sauvegarde proposé et approuvé est adressé pour information au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic ou à l'administrateur provisoire s'il en existe un.

Dès réception du plan approuvé par le représentant de l'Etat dans le département, le syndic inscrira à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale les mesures préconisées dans le plan. Si la prochaine assemblée générale n'intervient pas dans les six mois à compter de la remise du rapport, le syndic convoquera alors une assemblée générale extraordinaire. A défaut d'assemblée générale ou d'adhésion, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat pourra saisir le juge aux fins de nommer un administrateur provisoire ou pour déclencher la procédure de carence.

Les objectifs du plan de sauvegarde

Le plan de sauvegarde fixe les mesures nécessaires pour, dans un délai de cinq ans, pour clarifier et simplifier les règles de structure et d'administration du groupe d'immeubles bâtis ou de l'ensemble immobilier, clarifier et adapter le statut de biens et équipements collectifs à usage public, réaliser des travaux de conservation de l'immeuble ou tendant à la réduction des charges de fonctionnement, assurer l'information et la formation des occupants de l'immeuble pour restaurer les relations sociales et organiser la mise en place de mesures d'accompagnement. Il aura également pour objectif de "redresser la situation financière de la copropriété".

Une convention de mise en ?uvre sera signée entre les personnes de droit public compétentes, l'administrateur provisoire, et, le cas échéant, les personnes privées intéressées aux fins, notamment, de préciser l'échéancier de ces

mesures ainsi que les conditions de leur financement, les modalités d'intervention des différents opérateurs mandatés par les signataires et leur articulation avec la mission de l'administrateur provisoire.

La désignation d'un coordinateur parmi les membres de la commission ou à l'extérieur de celle-ci


Il sera chargé de veiller au bon déroulement du plan de sauvegarde. Le coordonnateur pourra adresser des mises en demeure aux parties qui ne respectent pas dans les délais prévus les engagements contenus dans le plan de sauvegarde. Si une procédure judiciaire relative à une copropriété en difficulté est engagée, il veillera à l'articulation du plan de sauvegarde avec la mission de l'administrateur provisoire et, le cas échéant, avec le contrat de l'opérateur compétent en matière de maîtrise d'ouvrage. Il établira un rapport de sa mission.

La composition de la commission

La commission est présidée par le représentant de l'Etat dans le département et comprend notamment le maire de la commune, le président du conseil général du département, le président du conseil syndical, ou leurs représentants, ainsi que, le cas échéant, l'administrateur provisoire. Si la copropriété n'a pas de conseil syndical, l'assemblée générale des copropriétaires pourra désigner un représentant chargé de la représenter au sein de la commission.

Le rôle du syndic

Il devra fournir les documents nécessaires à l'élaboration, à la mise en œuvre et à l'évaluation du plan.

 Ces prestations ne pourront donner lieu à la perception d'honoraires spécifiques au profit du syndic.

Le défaut de communication des pièces engagera la responsabilité du syndic et pourra donner lieu aux sanctions disciplinaires prévues à l'article 13-7 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970.

C - La procédure applicable aux parcelles en état d'abandon (articles L. 2243-1 et suivants du code général des collectivités territoriales)

Lorsque, dans une commune, des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains sans occupant à titre habituel ne sont manifestement plus entretenus, le maire, à la demande du conseil municipal, engagera la procédure de déclaration de la parcelle concernée en état d'abandon manifeste. Cette procédure pourra conduire à l'abandon du bien.

D - L'application des dispositions relatives au bail à réhabilitation

La loi ALUR vient préciser que les dispositions relatives au bail à réhabilitation seront applicables aux immeubles soumis ou non au statut de la copropriété.

E - L'application des dispositions relatives au bail dans une convention d'usufruit

Les modalités d'application du régime du bail dans une convention d'usufruit aux immeubles soumis au statut de la copropriété sont précisées par la loi ALUR.

F - Les travaux prescrits dans le cadre d'une restauration immobilière

La loi ajoute que si le programme des travaux notifiés au propriétaire comporte également des travaux sur les parties communes d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, le programme des travaux sur les parties communes est également notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic.

Virginie Potiron,
juriste à l'Institut national de la consommation (INC)