

**LOI ALUR**

# Copropriétés dégradées

*prévention et traitement*



MINISTÈRE  
DE L'ÉGALITÉ  
DES TERRITOIRES  
ET DU LOGEMENT

## La loi

- La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové a été adoptée par l'Assemblée nationale le 19 février puis par le Sénat le 20 février 2014.
- La loi vise à combattre la crise du logement, marquée depuis de nombreuses années par une forte augmentation des prix, une pénurie de logements et une baisse du pouvoir d'achat des ménages.

Structuré selon trois axes complémentaires, ce texte est porteur d'une démarche de régulation, d'une logique de protection et d'une dynamique d'innovation.

## Les 4 titres du projet de loi

- Favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable
- Lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées
- Améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement
- Moderniser l'urbanisme dans une perspective de transition écologique des territoires

## Copropriétés dégradées

### *les principales dispositions de la loi Alur*

- Prévention de l'endettement et de la dégradation
- Traitement curatif

# Prévention de l'endettement et de la dégradation

## Repérer et prévenir l'endettement et la dégradation des copropriétés

### Les enjeux

- **Un parc important en plein développement**
  - environ 689 874 copropriétés (Filocom 2011)
  - 9,27 millions de logements dont 7,16 millions de résidences principales
  - le nombre de logements en copropriété augmente plus vite que le nombre de logements
- **Des risques importants pesant sur le parc des copropriétés**
  - des enjeux importants de rénovation :
    - un parc vieillissant : 42% de copropriétés construites avant 1945 et 20 % des immeubles construits entre 1949 et 1974 (Filocom 2009)
    - un besoin de réinvestissement évalué par l'Anah de 40 à 70 milliards sur les 10 ans à venir pour les seules parties communes des copropriétés construites après 1945
  - un parc accueillant notamment des ménages aux ressources fragiles
  - de nombreuses copropriétés fragiles concernées par ces risques : environ 100 900 copropriétés fragiles soit 15% du parc (principalement en Ile-de-France, Rhône-Alpes, Languedoc-Roussillon, PACA)

Loi Alur : copropriétés dégradées

## Les enjeux

- Un régime juridique ancien (1965) reposant sur trois instances : syndic (le gestionnaire), conseil syndical (contrôle la gestion) et assemblée générale (parlement de la copropriété)
- Un régime atteignant ses limites avec des difficultés récurrentes de gouvernance (absentéisme en assemblée générale, gestion médiocre)
- Une relation parfois conflictuelle entre syndic et copropriétaires
- Un régime juridique favorisant trop l'intérêt individuel des copropriétaires au détriment de l'intérêt collectif et d'une gestion raisonnée et à long terme de l'immeuble

## Mesures du projet de loi applicables selon l'état de santé de la copropriété et progressivité des dispositifs

	Copropriété en bonne santé	Copropriété fragile	Copropriété en difficulté	Copropriété dégradée	Copropriété très dégradée	Copropriété non redressable
Mesures destinées à garantir la bonne santé de la copropriété ou à la redresser	Registre d'immatriculation					
	Meilleure information des acquéreurs					
	Réforme de la gouvernance (transparence, règles de décision, modalités de représentation en AG)					
	Mesures pour responsabiliser les syndics et revaloriser leur rôle					
	Tryptique Diagnostic / Plan pluriannuel / Fonds de travaux					
	Compte séparé					
	Mesures anti marchands de sommeil et amélioration des procédures de recouvrement					
			Réforme du Mandataire ad hoc			
			Mise en place d'une ORI mieux adaptée aux copropriétés			
			OPAH- copro (*)	Plan de sauvegarde réformé		
			Exercice des pouvoirs de police sur les équipements communs et / ou les logements			
			Opération de requalification de copropriétés dégradées			
			Administration provisoire réformée			
		Instauration d'un plan d'apurement des dettes				
					Scission judiciaire de la copropriété	
					Intervention d'un opérateur administrateur	
						Carence
Responsabilité de la gestion	Assemblée générale et syndic			Administrateur judiciaire	Administrateur judiciaire – Opérateur	Appropriation publique

### Légende

	Connaissance
	Mesure préventive

	Mesures curatives à l'initiative des copropriétés ou des créanciers
	Mesures curatives lancées par les collectivités ou l'administration (Préfet)

	Mesures judiciaires de redressement de droit commun
	Mesures judiciaires exceptionnelles de redressement
	Recours ultime

	Mesures judiciaires de redressement de droit commun
	Mesures judiciaires exceptionnelles de redressement
	Recours ultime

(\*) Outils existants non concernés par le P.J.L



## Améliorer la connaissance du parc des copropriétés par la création d'un registre d'immatriculation de syndicats de copropriétaires (art. 52 et 53 / CCH, art L. 711-1 et suivants)

### Objectifs

- Identifier les représentants des copropriétés **et donc des interlocuteurs pour les autorités publiques ou des tiers.**
- **Mieux comprendre** le fonctionnement des copropriétés **avec une plus grande connaissance statistique de ce parc**
- Mieux renseigner les autorités publiques sur les facteurs de fragilité dont elles n'ont aujourd'hui pas ou peu connaissance, afin de les aider à **prévenir les difficultés et repérer les copropriétés fragiles**
- Mettre à disposition des copropriétaires et des syndicats des informations utiles **pour améliorer leur gestion: niveau des charges, ratios comparatifs**

## Améliorer la connaissance du parc des copropriétés par la création d'un registre d'immatriculation de syndicats de copropriétaires (art 52 et 53 / CCH, art L. 711-1 et suivants)

### Modalités

- Attribution d'un **numéro d'identification** à la copropriété
- **Transmission annuelle de données** financières de synthèse et de quelques données techniques
- Les démarches incombent au syndic
- Le notaire est chargé d'immatriculer les immeubles neufs ou mis en copropriété et a un rôle de vigie (possibilité d'immatriculation d'office)
- **Un registre entièrement dématérialisé** : immatriculation par saisie en ligne ou transmission de données par les logiciels des syndicats

## Améliorer la connaissance du parc des copropriétés par la création d'un registre d'immatriculation de syndicats de copropriétaires (art 52 et 53)

### Calendrier législatif de mise en œuvre

- immatriculation des grandes copropriétés (200 lots) avant le 31/12/2016
- immatriculation des copropriétés moyennes (50 lots) avant le 31/12/2017
- immatriculation des petites copropriétés avant le 31/12/2018
- les nouvelles copropriétés s'immatriculent à compter du 31/12/2016 quelle que soit leur taille

### Mesures d'application : un décret en CE pris après avis de la CNIL et concertation

- préciser les modalités d'accès et de rectification
- déterminer précisément les données à fournir et celles qui seront publiques
- désigner le ou les structures en charge de tenir le registre
- des arrêtés pourront préciser certaines mesures très techniques

## Améliorer l'information des acquéreurs de lots de copropriété (art 54 / CCH, art L. 721-1 et suivants)

### Objectifs

- permettre de prévenir la dégradation des copropriétés en empêchant que des candidats acquéreurs modestes ne choisissent d'acquérir des lots sans avoir ensuite la capacité d'en assumer la charge financière portant ainsi préjudice à la collectivité des copropriétaires
- améliorer l'information au stade de l'annonce immobilière de vente et au moment de la conclusion du contrat de vente ainsi que l'information des copropriétaires

## Améliorer l'information des acquéreurs de lots de copropriété (art 54 / CCH art 721-1 et suivants)

### Mesures

- Rendre obligatoire pour le syndicat la création d'une fiche de synthèse regroupant les principales données techniques et financières à destination des copropriétaires et acquéreurs.
- Apporter des mentions obligatoires pour la publicité de vente de lot en copropriété (montant des charges, taille de la copropriété, procédures d'administrations provisoires ou de carence en cours)
- Constituer un dossier obligatoirement annexé à un contrat de vente de lot en copropriété informant l'acquéreur comprenant notamment le règlement de copropriété, les PV de l'assemblée générale, le carnet d'entretien des informations financières et techniques
  - ➔ Le délai de rétractation ne court qu'à compter de la communication à l'acquéreur de ces documents (sauf carnet d'entretien et certains documents techniques facultatifs)

## Améliorer la gouvernance et la gestion de la copropriété pour prévenir son endettement (art 55 / loi du 10 juillet 1965, art 17 à 22)

### Restaurer le climat de confiance entre les copropriétaires et les syndicats de copropriété en

- permettant aux copropriétaires d'effectuer un véritable choix du syndic, du contenu du contrat de syndic et de sa rémunération
- sécurisant les comptes des syndicats de copropriétés
- introduisant dans la copropriété des outils de modernisation de la gestion

## Améliorer la mise en concurrence des syndic tout en apportant aux contractants une meilleure sécurité du contrat

- mise en concurrence obligatoire des contrats de syndic
- définition d'un contrat de syndic-type

## Clarifier les rémunérations des syndic

- forfaitisation des prestations courantes
- définition des prestations particulières par décret
- encadrer la rémunération des travaux
- plafonner le coût de l'état daté

## Rendre les actions du syndic dans la copropriété plus transparentes

- obligation de séparation des comptes avec possibilité de dispense pour les copropriétés d'au plus 15 lots gérées par un syndic professionnel
- interdiction pour le syndic d'avancer des fonds
- établissement concerté du budget prévisionnel

## Moderniser la gestion des copropriétés

- possibilité de mettre en place un extranet de la copropriété
- possibilité de confier la gestion des archives à des entreprises spécialisées
- possibilité de recourir à la dématérialisation pour les notifications et mises en demeure



## Renforcer les moyens du syndicat pour faire valoir ses droits vis-à-vis des copropriétaires négligents et surtout des copropriétaires indécis (art 55 et 58 / loi de 1965, art 19-1, 19-2 et 20)

- en facilitant le lancement des procédures
  - il n'est pas tenu compte du vote du copropriétaire endetté lorsque l'AG autorise la saisie de son lot
- en empêchant l'expansion des marchands de sommeil dans la copropriété : nouveau contrôle effectué par le notaire et le syndic : un copropriétaire endetté ne peut acheter un autre lot sauf s'il régularise sa situation.
- en garantissant le recouvrement des créances et des frais de procédures
  - les dépens sont couverts par le privilège spécial immobilier
  - en cas de vente d'un lot et d'opposition au versement du prix effectué par le syndic en raison des dettes du vendeur, le transfert de l'argent au syndicat est automatique au bout de 3 mois

## Faciliter le fonctionnement des instances des syndicats (art 55, 56 et 57)

- Améliorer le fonctionnement des assemblées générales : permettre aux copropriétaires de se faire représenter par le président du conseil syndical dans l'assemblée générale du syndicat principal (art 55 / loi de 1965, art 22)
- Faciliter la représentation dans les associations syndicales libres (ASL) et associations foncières urbaines (art 57 / loi de 1965, art 22) et le fonctionnement de ces ASL (art 58 / CU L. 332-9-1)
- Faciliter la prise en main par les copropriétaires de la gestion de leur immeuble lorsque celui-ci est de très petite taille en facilitant le passage au régime du syndicat coopératif. (art 56 / loi de 1965, art 17-1-1)
- Faciliter les scissions de syndicats (art 59 / loi de 1965, art 28)

## Prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles

**Objectif :** donner au syndicat des copropriétaires les moyens de mettre en place une politique de gestion de long terme permettant de dépasser les contingences individuelles au profit de l'intérêt collectif

### 1) Faciliter le traitement des sinistres en copropriété (art 58)

- Copropriétaires tenus de souscrire une assurance responsabilité civile pour mieux indemniser le syndicat (loi de 1965, art 9-2) .
- Et pour mieux indemniser les copropriétaires en cas de carence de l'entretien des parties communes, obligation d'assurance pour le syndicat des copropriétaires (loi de 1965, art 9-2)
  - ➔ Pour permettre le respect de cette obligation : création d'un bureau central de tarification (dont la mise en œuvre nécessite des mesures d'application : code des assurances L 215-2 et suivants)

## Prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles

### 2) Faciliter le financement

- **Instauration d'un fonds de travaux obligatoire** (art 58 / loi de 1965, art 14-2)
  - cotisation annuelle de 5 % du budget prévisionnel versée par le syndic sur un compte séparé rémunéré (livret A déplafonné)
  - obligatoire pour les immeubles livrés depuis plus de 5 ans sauf si le diagnostic technique a montré l'absence de besoin de travaux dans les dix prochaines années ou sur décision unanime dans les copropriétés de moins de 10 lots
  - les sommes sont attachées au lot et définitivement acquises au syndicat
  - lorsque le montant versé sur le fond atteint un plafond équivalent au budget courant, point d'étape obligatoire en AG soit pour programmer des travaux soit pour suspendre la cotisation

## Prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles

- **faciliter les surélévations de copropriété** (art 61/ loi de 1965, art 35)
  - recettes des droits à construire utilisables pour financer des travaux
  - droit d'opposition des copropriétaires du dernier étage changé en droit de priorité sur le logement construit.
  - majorité abaissée (article 26)
- **faciliter le préfinancement des subventions** (art 59 / loi de 1965, art 26-7)
  - le cautionnement n'est plus obligatoire pour souscrire un emprunt collectif préfinançant de subventions publiques
- **favoriser les économies d'échelle en groupant les travaux sur parties privatives et communes** (art 59 et 61 / loi de 1965, art 24 et 24-7)
  - en cas d'opération de restauration immobilière, permettre au syndicat de conduire les travaux sur parties communes et parties privatives
  - faciliter la constitution d'associations foncières urbaines pour mener ce type d'opération

## Prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles

### 3) Faciliter la prise de décision

- Définition du diagnostic technique global des immeubles en copropriété pour éclairer les choix des copropriétaires (art 58 / CCH, L. 731-1 et suivants)
  - diagnostic facultatif mais pouvant servir à s'exonérer du fonds de travaux et servant de référence dans le cadre la mise en œuvre de mesure des polices spéciales de l'habitat (possibilité de le faire réaliser d'office)
  - contenu : analyse des améliorations techniques et patrimoniales possibles, diagnostic de performance énergétique et évaluation sommaire du coût et des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble
  - peut donner lieu à l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux
- Réforme des règles de majorité (art 59 / loi de 1965, art 24 à 26)
  - travaux de conservation de l'immeuble, d'accessibilité ou modalités de réalisation de travaux prescrits par les lois et règlements votés à l'article 24
  - tous les autres travaux (dont les travaux d'amélioration) votés à la majorité de l'article 25

# Copropriétés dégradées : traitement curatif

## Renforcement des procédures judiciaires préventives

### Résidences de tourisme en difficulté (art 58 / non codifié)

- Interdiction à partir du 1er juillet 2014 de faire un lot distinct des locaux à usage collectif composés d'équipements et de services communs au sens de l'article D. 321-1 du code du tourisme
- Possibilité de faire constater par le juge
  - un état de carence qui aboutit à confier la gestion de ces équipements au syndicat des copropriétaires
  - un état d'abandon des locaux entraînant le rachat du lot par le syndicat



## Amélioration de la procédure d'alerte du mandataire *ad hoc*, audit judiciaire de la copropriété (art 63 / loi de 1965, art 29-1A à 29-1C)

**Objectif :** développer son utilisation et la rendre plus efficace

- Meilleure implication des élus locaux en élargissant les pouvoirs de saisine des maires et des présidents d'établissement public de coopération intercommunale (EPCI)
- Imputation des frais laissée à l'appréciation du juge pour inciter les créanciers et le syndic à déclencher la procédure en amont (ils ne supportent plus systématiquement les frais )
- Déclenchement plus précoce de la procédure dans les plus grandes copropriétés (15 % au lieu de 25 % des impayés)
- Obligation de coopération du syndic (transmission des pièces) avec le mandataire *ad hoc* avec possibilité de sanction par le juge
- Droit d'accès aux procédures de police

## Amélioration de la procédure d'alerte du mandataire *ad hoc*, audit judiciaire de la copropriété (art 63 / loi de 1965, art 29-1A à 29-1C)

### Suites plus contraignantes de la mission du mandataire *ad hoc*

- Assemblée générale à convoquer dans les 6 mois pour statuer sur les mesures à prendre, délai réduit à 3 mois si des mesures urgentes sont recommandées
- A défaut, le juge, alerté par le mandataire *ad hoc*, peut enjoindre au syndic de convoquer l'assemblée générale ou désigner un administrateur provisoire

## Renforcement des compétences des administrateurs provisoires et des mandataires ad hoc (art 63 et 64 / loi de 1965, art 29-1C et 29-1)

**Objectif :** garantir le professionnalisme, l'indépendance et la transparence de la rémunération des administrateurs provisoires et des mandataires *ad hoc*

- définition de règles déontologiques
- fixation par décret des modalités d'intervention des administrateurs provisoires et des mandataires ad hoc

## Réforme de la procédure d'administration provisoire et mise en place de nouveaux outils à disposition de l'administrateur provisoire (art 64 / loi de 1965, art 29-1 à 29-15)

### Élargissement des pouvoirs de saisine et des missions de l'administrateur

- possibilité pour les élus locaux (maires et des présidents d'EPCI) de demander le placement sous administration provisoire, de demander la modification de la mission ou sa fin
- meilleur articulation avec les procédures initiées par les acteurs publics : coordination renforcée dans le cadre des plans de sauvegarde, possibilité pour l'administrateur provisoire de signer des conventions ayant pour objet d'accorder des aides financières
- nouvelle mission pouvant être attribuée à l'administrateur provisoire : assurer la liquidation de syndicats dissous ou expropriés

## Nouvelles procédures pour résorber les dettes des syndicats de copropriétaires (art 64 / loi de 1965, art 29-3 à 29-7)

**Objectif** : permettre un redressement financier étalé dans le temps compatible avec les ressources des copropriétaires

### À la nomination de l'administrateur provisoire ou à sa demande

- Suspension de l'exigibilité des créances et des procédures (jusqu'à 30 mois)
- Possibilité de maintien des contrats en cours malgré les arriérés ou de résiliation si les contrats sont trop onéreux
- Suspension des cotisations au fonds de travaux si l'immeuble est en plan de sauvegarde
- Procédure de recensement des dettes (délais et publicité à fixer par décret) : gel des créances non déclarées pendant la phase d'apurement
- Phase de négociation avec les créanciers (remise, étalement) puis proposition d'un échéancier de paiement au juge qui le valide et s'impose aux créanciers : durée 5 ans prolongeable
- Possibilité de céder des actifs du syndicat soit à titre onéreux soit à titre gratuit si c'est un équipement pouvant être géré par une collectivité et constituant un gouffre financier
- En dernier recours : possibilité **d'effacement partiel** des dettes du syndicat par le juge

## Nouvelles procédures pour faciliter la restructuration des copropriétés et la réalisation des travaux (art 64 / loi de 1965, art 29-8 à 29-15)

**Objectif** : faciliter la restructuration et la réalisation des travaux des copropriétés nécessitant de lourds investissements pour être redressé en raison d'un bâti obsolète ou d'une grande complexité technique source de coûts d'entretien trop importants.

### Sur demande de l'administrateur provisoire

- Création possible de syndicats secondaires pour créer des entités de gestion plus rationnelles
- Possibilités renforcées de scission de syndicats, y compris en volume, et clarification des procédures : traitement de la dette (cf art 59), modalités de modification des règlements de copropriété
- Possibilité d'abandonner le chauffage collectif si celui est trop obsolète ou compromet le redressement
- Possibilité d'utiliser les sommes déposées sur le fonds travaux pour financer des travaux d'urgence

## Nouvelles procédures pour faciliter la restructuration des copropriétés et la réalisation des travaux (art 64 / loi de 1965, art 29-8 à 29-15)

Sur demande de l'administrateur provisoire ou du maire ou du président de l'EPCI : **administration provisoire renforcée**

- Opérateur (bailleur HLM, SEM ou autre) apportant sa compétence de maîtrise d'ouvrage de travaux et pouvant jouer le rôle de tiers financeur dans le cadre d'un contrat ad hoc ressemblant à un bail à réhabilitation (le rôle de tiers financeur n'est toutefois pas autorisé pour les bailleurs HLM)
- Rémunération de l'opérateur ouvrant droit aux aides aux logements et lissée dans le temps pour atténuer le coût des travaux
- Contrat exorbitant du droit commun : il perdure sur longue durée même si l'administration provisoire est terminée : résiliation, prolongation et modification possible avec accord du juge

## Création des opérations de requalification de copropriétés dégradées (art 65 / CCH art L. 741-1 à L.741-2)

### • Objectif :

Adjoindre aux outils classiques (aménagement, mise en œuvre des procédures judiciaires ou de police) un nouvel outil ensemblier pour développer le traitement des copropriétés dans un cadre global traitant à la fois les copropriétés mais aussi les causes exogènes de ces difficultés ; problème d'habitat dégradé, dynamique du marché local du logement, aspects urbains et sociaux.

### • Outils mobilisables dans le cadre de cette opération

- portage de logements pendant la durée du projet pour les démolir, les remettre sur le marché ou les céder en bloc à un bailleur social une fois l'opération achevée
- pour permettre le relogement, possibilité de mobiliser les contingents publics comme dans le cadre des opérations d'habitat indigne
- mise en œuvre du droit de préemption urbain renforcé avec possibilité de demander dans le dossier de la déclaration d'intention d'aliéner un rapport sur l'état du logement

➔ Coordination et mobilisation des acteurs, notamment pour la mise en œuvre des procédures de police habitat indigne permises par une **convention globale**



## Création des opérations de requalification de copropriétés dégradées : les opérations d'intérêt national (art 65, 66 et 67)

Des opérations de requalification de copropriétés dégradées peuvent être déclarées d'intérêt national par décret en Conseil d'Etat (CCH L. 741-2, CU L. 321-1-1) :

- **Critères** : forte concentration d'habitat dégradé, complexité de traitement et investissements importants
- **Avis et conditions préalables** : avis commune et EPCI, engagement de la commune à déléguer son droit de préemption, avis du CA de l'opérateur (EPF)
- **Effets** :
  - la déclaration d'intérêt national emporte création d'une Opération d'intérêt national d'aménagement (transfert du droit des sols, initiative Etat pour création des ZAC
  - un EPF d'Etat (possibilité de s'appuyer sur l'AFTRP en Ile de France) prend en charge l'opération (conduite, préparation convention mise en œuvre) et peut y consacrer jusqu'à 5 € de TSE / par habitant (CGI, L.1607 ter)
  - le préfet mobilise son contingent comme en matière d'habitat indigne et de DALO

## Réforme des outils permettant un traitement combiné des parties privatives et des parties communes (art 68 / CCH, L. 252-1 à L. 253-5)

### Objectif :

favoriser le démembrement de propriété en copropriété pour permettre de faire des travaux sans pour autant avoir à acheter le lot

### Clarification des règles d'utilisation du bail à réhabilitation en copropriété

- clarification des règles de représentation en assemblée générale ; le preneur du bail (organisme HLM) mandataire commun de droit, il peut cumuler plus de trois mandats, clarification de son pouvoir de décision en assemblée générale
- encadrement du contenu du contrat de bail (répartition des dépenses pendant et à la fin du contrat)
- précision sur le devenir du locataire et les conditions de relogement (délai d'information, alignement des modalités de reprise des contrats de bail par l'organisme HLM sur celles de l'acquisition)

### Clarification des règles d'utilisation de l'usufruit locatif en copropriété

- modifications identiques à celle apportées au bail à réhabilitation à une différence près, les décisions pouvant être prises dans le cadre de son mandat par un usufruitier sont restreintes (certaines décisions exclues : travaux d'amélioration, choix du syndic)

## Améliorer les procédures administratives

**Objectif :** améliorer la coordination des acteurs et l'efficacité de la mise en œuvre

### 1) Réforme du plan de sauvegarde (art 69 / CCH, L. 615-1 à L. 615-5)

- clarification des objectifs
- renforcement du rôle des EPCI, des communes et du rôle du coordonnateur
- articulation de la procédure avec celle de l'administration provisoire
  - possibilité de la déclencher si le syndicat n'adhère pas aux mesures du plan
  - administrateur provisoire membre de la commission d'élaboration)
- information du syndicat renforcée
- modalités de mise en œuvre clarifiées
  - introduction d'une convention de mise en œuvre
  - possibilité de proroger par période de 2 ans le plan
  - obligation d'évaluation
- syndic tenu de coopérer dans le cadre du plan de sauvegarde

## Améliorer les procédures administratives

### 2) Meilleure prise en compte de la copropriété dans le cadre des opérations de restauration immobilière (art 70 / CU, L. 313-4-2)

En cas de travaux sur parties communes, le programme des travaux est notifié au syndic

### 3) Réforme de la procédure des biens en état d'abandon manifeste (art 71/ CGCT L. 2243-2 à L. 2243-4)

- procédure clarifiée : le PV doit recenser les désordres du bâti, recherche des propriétaires alignée sur les recherches faites en matière de procédures d'insalubrité ou de péril
- procédure raccourcie : 3 mois entre le PV provisoire et le PV définitif
- création d'un droit de suite de l'EPCI et du Conseil général qui peuvent exproprier en cas de renoncement de la commune

## Lorsque la copropriété n'est plus redressable : modification de la procédure de carence (art 72 / CCH, L. 615-6 à L. 615-9)

### Réduction des délais

- l'expert doit rendre son rapport sous 3 mois
- adjonction d'une annexe listant les désordres en partie privative et valant signalement aux autorités pour la mise en œuvre des procédures de police
- lorsque la commune ou l'EPCI est à l'origine de la saisine, obligation d'avoir un projet d'appropriation publique au moment de la saisine et non après le prononcé de l'état de carence

### Réduction des coûts

- indemnité d'expropriation fixée en tenant compte des travaux sur parties communes à réaliser et des arrêtés de police pris sur les logements

## Lorsque la copropriété n'est plus redressable : modification de la procédure de carence (art 72 / CCH, L 615-6 à L 615-9)

### Clarification de la gestion post-carence et post-expropriation

- Ordonnance de carence assortie de la nomination d'un administrateur provisoire chargé de liquider les dettes et de faire les travaux de mise en sécurité
- En cas de convention d'occupation précaire conclue entre l'expropriant et l'exproprié maintenu dans les lieux en attente du relogement : indemnité ouvrant droit aux allocations logement

## Lorsque la copropriété n'est plus redressable : la procédure de carence partielle (art 72 / CCH, L 615-10)

### Une expérimentation d'un nouveau régime de gestion des immeubles collectifs en cas d'ordonnance de carence

- Suppression de la propriété indivise des parties communes par expropriation des parties communes (droit de délaissement des propriétaires expropriés de leur quote-part de parties communes)
- Coexistence de parties collectives gérées par un opérateur et de parties privatives (logement)
- Les parties privatives bénéficie d'une servitude pour l'usage des parties collectives mais comme toute servitude, obligation de contribuer en contrepartie à l'entretien des parties collectives
- Redevance (modalités de fixation prévues par décret) ouvrant aux allocations logements.
- Durée expérimentation : 10 ans

## Lorsque la copropriété n'est plus redressable : la procédure de carence partielle (art 72 / CCH, art L 615-10)

### Conditions de sortie de l'expérimentation

- à la demande de l'opérateur si déséquilibre important : expropriation totale
- à la demande des propriétaires et après accord de la collectivité : remise en copropriété avec rachat des parties communes par les propriétaires



**Merci  
de votre  
attention**

Direction générale de l'aménagement, du  
logement et de la nature (DGALN)

Direction de l'habitat, de l'urbanisme et  
des paysages (DHUP)

[www.territoires.gouv.fr](http://www.territoires.gouv.fr)



MINISTÈRE  
DE L'ÉGALITÉ  
DES TERRITOIRES  
ET DU LOGEMENT