



cette question très rarement étudiée²⁰. Toutefois nous reprenons l'idée développée dans le précédent paragraphe à savoir que ne pas appliquer à l'ex-conjoint ce gel des valeurs serait trop défavorable à tous les successeurs, considérons donc que cette protection de l'article 1078 s'applique également dans cette hypothèse.

19 - Conclusion. – Nous retiendrons que si la donation-partage est un magnifique outil d'anticipation successorale, ses effets liquidatifs se démarquent des autres libéralités. Ce régime juridique particulier ne doit pas être sous-estimé et il est important de l'anticiper dès la signature de l'acte afin d'éviter quelques déconvenues. ■

20 B. Vareille, *L'ouverture de la donation-partage*, in *Études offertes à J. Combrét* : Defrénois, 2017, n° 13.

COPROPRIÉTÉ

1191

Le traitement des copropriétés en difficultés

Face à la hausse du nombre de copropriétés en difficulté, cette étude propose d'analyser les différents dispositifs en vigueur pour y remédier : mesures préventives, administration provisoire et procédures plus lourdes.



© BRUNO LEVY

Étude rédigée par :
Bruno Pavy,
rapporteur de la 3^e commission du
116^e Congrès des notaires de France,
notaire à Melun

1 - Selon un rapport déjà ancien, le nombre de copropriétés en difficulté a tendance à augmenter et selon l'Anah, les résidences principales situées dans des copropriétés « fragiles » seraient environ 1 million (sur 7 millions de logements en copropriété, hors résidences secondaires)¹. Ces chiffres sont très certainement sous-estimés². Les facteurs des difficultés des copropriétés peuvent être sociaux (copropriétaires défaillants), techniques (immeuble dégradé) ou financiers (nombre d'impayés important).

2 - L'historique des réglementations successives indique que le législateur est très préoccupé par ces copropriétés et les risques que leurs difficultés font peser sur le logement d'un grand nombre de Français. Il peut être résumé de la manière suivante :

- la loi du 21 juillet 1994³, faisant suite au constat que la législation sur les procédures collectives était inadaptée, a institué un mécanisme d'administration provisoire pour les copropriétés qui ne peuvent fonctionner normalement en raison des difficultés qu'elles connaissent en créant les articles 29-1 à 29-4 à la loi du 10 juillet 1965 relative au statut de la copropriété ;
- la loi du 13 décembre 2000, dite loi SRU⁴, a complété les articles 29-1 à 29-4 et a prévu le dessaisissement du syndic au profit du président du tribunal de grande instance ;
- la loi du 1^{er} août 2003⁵ d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine a instauré l'état de carence qui peut déboucher sur l'expropriation de l'immeuble ;
- la loi du 25 mars 2009⁶ de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a prévu la nomination d'un mandataire pour épauler le syndic et l'aider à trouver des solutions aux difficultés financières rencontrées par la copropriété ;
- enfin la loi du 24 mars 2014⁷, dite loi Alur, a modifié les pouvoirs du mandataire *ad hoc* et de l'administrateur provisoire. Elle est complétée par un décret du 17 août 2015⁸. Cette loi a également introduit le plan de sauvegarde des copropriétés en difficulté.

3 L. n° 94-624, 21 juill. 1994 relative à l'habitat.

4 L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000.

5 L. n° 2003-710, 1^{er} août 2003.

6 L. n° 2009-323, 25 mars 2009.

7 L. n° 2014-366, 24 mars 2014.

8 D. n° 2015-999, 17 août 2015 relatif aux procédures judiciaires applicables aux copropriétés en difficulté.

Ndlr : le rapport dans son intégralité est disponible, avec ceux des deux précédents congrès des notaires de France, sur le nouveau site : www.rapport-congresdesnotaires.fr

1 Chiffres rapportés par JCl. *Copropriété*, fasc. 254, par J. Lafond.

2 *Les copropriétés très dégradées* : Doc. Sénat 2013, p. 7.



CONSEIL PRATIQUE

→ Le notaire qui aura à recevoir un acte portant sur un lot de copropriété a l'obligation de consulter le registre des copropriétés institué par l'article L. 771-2 du CCH. Sur ce registre seront indiquées les procédures dont le syndicat des copropriétaires a fait l'objet⁹.

1. Les mesures préventives : le plan de sauvegarde

3 - Créé par la loi Alur et figurant actuellement aux articles L. 651-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) et 29-10 de la loi du 10 juillet 1965, il s'agit d'une démarche d'inspiration publique et administrative qui peut intégrer la mise en place d'un mandataire *ad hoc* ou d'un administrateur provisoire.

4 - Il s'agit d'aider les copropriétés en difficulté sans qu'un seuil de déclenchement soit expressément prévu. Tous les facteurs de difficulté des copropriétés susvisés (sociaux, technique ou financier) sont pris en compte.

5 - L'acteur principal de ce plan est le représentant de l'État dans le département qui peut être à l'origine de la procédure, mais surtout qui approuve le plan de sauvegarde établi par une commission chargée d'élaborer un diagnostic de la situation de la copropriété.

Le préfet constitue la commission qui sera composée :

- du maire de la commune de l'immeuble ;
- du président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'habitat ;
- du président du conseil départemental ;
- du président de conseil syndical ou de l'administrateur provisoire ;
- des représentants des propriétaires et des locataires de l'immeuble concernés.

6 - Cette commission établit un plan de sauvegarde qui doit permettre dans un délai de 5 ans de :

- redresser la situation financière de la copropriété ;
- clarifier et simplifier les règles de structure et d'administration ;
- clarifier et adapter le statut des biens et équipement collectifs à usage publics ;
- réaliser des travaux de conservation de l'immeuble (réfection de gros œuvre, traitement de l'insalubrité...) ou permettant de réduire les charges de fonctionnement trop importantes ;
- restaurer les relations sociales dans l'immeuble ;
- instaurer la mise en place des mesures d'accompagnement.

Le syndic est tenu d'organiser le vote des mesures préconisées par ce plan en les inscrivant à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.

9 CCH, art. L. 771-2, II, 2° : figurent au registre « si le syndicat fait l'objet d'une procédure prévue aux articles 29-1A ou 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou à l'article L. 651-6 du présent code ».

7 - En cas d'échec des mesures de sauvegarde, si la copropriété reste confrontée à de graves difficultés, les personnes publiques composant la commission peuvent saisir le juge aux fins de nommer un administrateur provisoire ou pour lui demander de déclarer l'état de carence (CCH, art. L. 615-1, IV).

A. - Les copropriétés concernées

8 - Un seuil de déclenchement est prévu à l'article 29-1-A de la loi du 10 juillet 1965 : « lorsqu'à la clôture des comptes les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles [...], le syndic en informe le conseil syndical et saisit sur requête le juge d'une demande de désignation d'un mandataire *ad hoc*. Pour les copropriétés de plus de deux cents lots, le pourcentage des impayés déclenchant la saisine est fixé à 15 % ».

9 - Précisions importantes :

- le nombre de lots est celui de la copropriété et non celui des lots principaux. Ainsi une copropriété de 210 lots peut comprendre : 70 logements, 70 caves et 70 emplacements de stationnement ;

- le pourcentage d'impayés est calculé en fonction du montant total des impayés des copropriétaires, à la clôture de l'exercice, divisé par le total des sommes exigibles, relatives à la fois aux **charges courantes** et à la fois aux **appels de fonds travaux** :

- en ce qui concerne les charges courantes : les sommes exigibles sont les provisions de charges courantes qui sont exigibles au début de chaque trimestre (budget prévisionnel de l'année, quelle que soit la régularisation à venir). S'il y a eu un dépassement budgétaire en fin d'exercice, il ne faudra pas inclure ces impayés dans le calcul du pourcentage ;

- en ce qui concerne les travaux : les sommes exigibles sont celles qui sont exigibles en fonction du calendrier des appels de fonds voté par l'assemblée générale. L'article 61-2 du décret du 17 mars 1967 a exclu les sommes devenues exigibles dans le mois précédant la date de clôture de l'exercice.

10 - Aussi l'Association des responsables de copropriété¹⁰ préconise-t-elle de ne pas engager la procédure d'une manière automatique si le seuil de 15 % des impayés est dépassé, mais uniquement si d'autres signes de dysfonctionnement importants concomitants ont été relevés. À ce titre, l'augmentation constante des charges, le paiement des fournisseurs avec retard ou la dégradation des parties communes sont des symptômes à ne pas négliger.

11 - **Les personnes habilitées** à introduire une demande de désignation d'un mandataire *ad hoc* sont en premier lieu le syndic, qui doit en informer chacun des membres du conseil syndical¹¹ et, en l'absence d'action du syndic dans le délai d'un mois à compter de la clôture des comptes, le texte énonce :

- des copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix du syndicat ;

10 Désignée sous la dénomination ARC dont le siège est : 7, rue de Thionville, 75019, Paris.

11 D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 61-4.



- un créancier si ses factures d'abonnement, de fourniture d'eau, d'énergie ou de travaux sont impayées depuis plus de six mois et après un commandement resté infructueux ;
- et depuis la loi Alur : le préfet, le procureur de la république, la maire et le président de l'établissement public de coopération intercommunale.

REMARQUE

→ On s'interrogera sur les modalités d'information de ces dernières personnes. Il faut envisager qu'un copropriétaire (qui se trouve dans l'impossibilité de regrouper autour de lui un pourcentage de 15 % des voix) adresse un courrier au syndic, avec une copie au maire de sa commune ou au procureur de la république, pour attirer son attention sur le taux d'impayés dans la copropriété.

12 - La procédure a lieu devant le président du tribunal judiciaire, donc par l'intermédiaire d'un avocat, qui statue par ordonnance sur requête ou selon la procédure accélérée au fond. Le juge peut alors désigner un mandataire *ad hoc* dont il détermine la mission et la rémunération. Sur ce dernier point, un arrêté du 8 octobre 2015 prévoit une grille de salaire allant de 1 500 € (HT) pour les copropriétés de 2 à 15 lots à 6 000 € (HT) pour les copropriétés de 351 à 499 lots. L'article 29-1-A de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que, lorsqu'ils ne sont pas à l'origine de la procédure, le représentant de l'État dans le département, le maire de la commune où est implanté l'immeuble, et le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunal compétent en matière d'habitat sont informés de l'engagement de la procédure par le ou les demandeurs¹².

B. - Le mandataire ad hoc

13 - Il s'agit d'un dispositif léger qui ne dessaisit pas le syndic et qui vise à faire prendre conscience aux copropriétaires des difficultés présentes et à venir. Nous distinguerons les copropriétés concernées de l'administrateur *ad hoc* lui-même.

14 - En principe le mandataire *ad hoc* est **choisi par le juge** sur la liste des administrateurs judiciaires mentionnée à l'article L. 881-2 du Code de commerce. Toutefois, l'article 29-1-C ajoute qu'à titre exceptionnel, le juge peut également désigner, par décision spécialement motivée, 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 décret¹³. Il est vrai que les administrateurs judiciaires ne sont pas toujours spécialisés en copropriété et qu'un opérateur associatif ou un bureau d'étude spécialisé peuvent remplir cette mission.

12 Disposition introduite par la L. n° 2017-86, 27 janv. 2017.

13 Expérience d'au moins 3 ans dans la gestion d'une copropriété et un diplôme de Master 2 attestant de compétence en droit civil, comptabilité et construction ou gestion immobilière (D. n° 2015-999, 17 août 2015 créant un article 61-1-2 au décret du 17 mars 1967).

15 - Dans les trois mois de sa désignation, renouvelable une fois, le mandataire *ad hoc* doit adresser au président du tribunal judiciaire **un rapport** présentant l'analyse de la situation financière du syndicat¹⁴. Le greffe du tribunal judiciaire adresse ce rapport au syndic, au conseil syndical, au représentant de l'État dans le département, au maire de la commune où est implanté l'immeuble et au président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunal compétent en matière d'habitat.

16 - Le syndic inscrit à l'**ordre du jour de la prochaine assemblée générale** les projets de résolutions nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport. Pour éviter tout atermoiement, l'article 29-1-B prévoit que si la prochaine assemblée générale n'a pas lieu dans les 6 mois (3 mois en cas d'urgence) suivant la remise du rapport, le syndic convoque une assemblée générale extraordinaire afin de voter les résolutions nécessaires. Si aucune notification n'intervient dans le délai de 6 mois, le juge peut être saisi afin d'obtenir une ordonnance enjoignant le syndic de convoquer une assemblée générale sans délai ou désignant un administrateur provisoire.

REMARQUE

→ Il semble que cette procédure ait été bien accueillie compte tenu de sa simplicité, de l'absence de frais pour la collectivité et du suivi qu'elle instaure. Néanmoins, il faut prendre garde de ne pas déclencher cette procédure sur la seule base des impayés.

2. L'administration provisoire

17 - Il ne s'agit pas ici de l'administrateur provisoire prévu aux articles 47 et 49 du décret du 17 mars 1967¹⁵ qui peut être nommé par le président du tribunal judiciaire en l'absence de syndic ou en cas d'empêchement de celui-ci, mais de l'administrateur provisoire prévu à l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 dans l'hypothèse où l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis.

A. - La désignation de l'administrateur provisoire

18 - La désignation de l'administrateur provisoire est un dispositif lourd. Elle est prévue dans trois cas où les difficultés du syndicat sont avérées :

- **problème financier du syndicat** : l'équilibre financier du syndicat doit être gravement compromis par suite d'une insuffisance de sa trésorerie, les sommes disponibles ne permettant pas de faire face aux charges ;
- **impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble** : le syndicat des copropriétaires n'est pas en mesure de faire exécuter les travaux d'entretien et de réparation des parties communes et élé-

14 L. 10 juill. 1965, art. 29-1-B.

15 D. n° 67-223, 17 mars 1967.



ments d'équipement commun. Cette impossibilité peut être financière ou juridique, notamment dans le cas où certains copropriétaires refusent d'effectuer les travaux absolument nécessaires (réfection d'une toiture endommagée ou mise hors d'eau de l'immeuble par suite d'infiltrations). « Les copropriétaires soucieux de la conservation de l'immeuble peuvent ainsi obtenir raison contre une majorité abusive, en faisant désigner un administrateur provisoire »¹⁶.

Cette éventualité peut également se trouver réalisée, dans le cas où certains copropriétaires se refusent à procéder à la vente de l'immeuble, qui est la seule solution possible, compte tenu de la dégradation du bâtiment dont la réhabilitation n'est pas envisageable et qui ne peut qu'être démolé et reconstruit¹⁷ ;

- **liquidation du syndicat des copropriétaires** : cette innovation introduite par la loi Alur¹⁸ permet qu'un administrateur provisoire puisse « être nommé pour liquider les dettes d'un syndicat en cas d'expropriation ou de dissolution », elle met fin aux interrogations et aux difficultés auxquelles avait donné lieu l'absence de procédure spécifique dans la loi du 10 juillet 1965.

19 - Les personnes habilitées à former une demande de désignation sont limitativement énumérées par l'article 29-1 de la loi, savoir :

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

Et depuis la loi Alur :

- le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble ;
- le président de l'EPCI compétente en matière d'habitat ;
- le représentant de l'État dans le département ;
- l'administrateur *ad hoc* si le syndicat fait l'objet de la procédure prévue aux articles 29-1 A et 29-1 B ci-dessus décrits ;
- le président du conseil syndical.

20 - La procédure est ouverte devant le président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble, dans les conditions prévues à l'article 29-1A de la loi du 10 juillet 1965 et statuant par ordonnance sur requête ou selon la procédure accélérée au fond.

21 - La décision du juge fixe les pouvoirs de l'administrateur provisoire. L'article 29-1, alinéa 2 précise que le syndic en place ne peut être désigné au titre d'administrateur provisoire de la copropriété. Sous cette réserve, le juge peut désigner :

- un administrateur judiciaire inscrit sur la liste de des administrateurs judiciaires prévue à l'article L. 811-2 du Code de commerce ;
- 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 décret¹⁹ ;
- l'administrateur *ad hoc* si le syndicat fait l'objet de la procédure prévue aux articles 29-1 A et 29-1 B.

16 JCl. Copropriété, fasc. 254, n° 15, par J. Lafond.

17 Cass. 3^e civ., 23 janv. 2013, n° 09-13.398 : *JurisData* n° 2013-000784.

18 L. n° 2014-366, 24 mars 2014.

19 V. note n° 11.

22 - La mission de l'administrateur vise à « prendre les dispositions nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété » et à cet effet le juge peut transférer tous les pouvoirs du syndic et même aller jusqu'à lui conférer tous les pouvoirs décisionnels du conseil syndicat et de l'assemblée des copropriétaires. Ces pouvoirs peuvent être modifiés par le président du tribunal à tout moment.

La mission est personnelle, même si l'administrateur provisoire peut se faire assister par un tiers désigné par le président du tribunal judiciaire sur sa proposition et rétribué sur sa rémunération.

La durée de cette mission ne peut être inférieure à 12 mois. Le juge peut à tout moment prolonger celle-ci ou y mettre fin à la demande de l'une des personnes habilitées à en demander la désignation.

B. - Les effets de la désignation de l'administrateur provisoire

23 - Les effets de l'ordonnance de désignation de l'administrateur provisoire sont prévus aux articles 29-3 et 29-4 de la loi du 10 juillet 1965 et peuvent être qualifiés de majeurs.

24 - La suspension de l'exigibilité de certaines créances est prévue pendant une période de 12 mois, qui peut être portée à 30 mois par décision du juge. Il s'agit de toutes les créances, à l'exception des créances publiques et sociales, à condition d'avoir une origine antérieure à l'ordonnance de désignation de l'administrateur provisoire.

25 - L'interdiction ou l'interruption de certaines actions en justice lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- la créance a une origine antérieure à l'ordonnance ;
- la créance doit avoir pour objet soit la condamnation du syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent, soit la résolution d'un contrat pour défaut de paiement d'une somme d'argent.

On pense notamment aux fournisseurs de la copropriété.

Les procédures d'exécution ou de distribution n'ayant pas produit d'effet attributif avant la date de l'ordonnance sont également interrompues.

26 - La déclaration des créances est un des effets principaux de cette ordonnance. Dans les 3 mois de la publication de l'ordonnance au *Bulletin des annonces civiles et commerciales* (BODACC) et dans un journal d'annonces légales²⁰, les créanciers doivent déclarer leurs créances auprès de l'administrateur provisoire.

L'administrateur provisoire établit la liste des créances et la dépose au greffe du tribunal judiciaire. Le greffier fait publier au BODACC une insertion pour indiquer ce dépôt.

Les créanciers ont 2 mois à partir de la publication de la liste pour en contester le contenu auprès du tribunal judiciaire.

Un projet d'échéancier est notifié aux créanciers qui ont 2 mois pour faire part de leurs observations.

Les créances non déclarées régulièrement dans ce délai de 3 mois sont inopposables à la procédure²¹.

20 D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 62-18.

21 L. 10 juill. 1965, art. 29-4, al. 3.



27 - Un échéancier définitif du règlement des dettes est déposé par l'administrateur provisoire au greffe du tribunal pour qu'il soit homologué. Les créanciers disposent d'un délai de 2 mois pour saisir le juge d'une contestation.

L'ordonnance d'homologation est notifiée aux créanciers et au conseil syndical avec le plan d'apurement définitif. Tant que ce plan d'une durée maximale de 5 ans est respecté, la suspension des créances est maintenue.

28 - Un effacement des créances irrécouvrables est également prévu à l'article 29-7 de la loi du 10 juillet 1965 sous la condition préalable que le syndicat des copropriétaires ne possède aucun actif à céder ou que les cessions autorisées par le juge n'aient pas trouvé preneur.

Le montant effacé est réparti entre les créanciers du syndicat proportionnellement au montant de leurs créances.

Cet effacement porte sur tout ou partie des créances. Il est décidé par le juge à partir de l'état des dettes (déclarées et non recouvrables) contenu dans le plan d'apurement définitif déposé par l'administrateur provisoire au greffe du tribunal.

29 - **Issues de la procédure** : celle-ci peut aboutir à l'exécution de travaux décidés par l'administrateur et homologués par le juge, par exemple des travaux d'individualisation des frais de chauffage²².

L'issue de la procédure peut également aboutir à des mesures intéressant particulièrement les notaires, comme la cession de bien et la réorganisation du syndicat.

C. - Cession de biens et restructuration du syndicat

30 - Ces mesures de cession et de restructuration sont autorisées par le juge du tribunal judiciaire sur le vu d'un rapport de l'administrateur provisoire faisant état de l'avis du conseil syndical.

31 - **La cession des biens** peut intervenir à titre onéreux ou à titre gratuit :

– la cession à titre onéreux est prévue à l'article 29-6 de la loi du 10 juillet 1965, qui dispose que si le syndicat des copropriétaires dispose d'actifs cessibles, notamment des locaux ou des parcelles de terrain non bâti de nature à apurer les dettes du syndicat, l'administrateur peut demander au juge l'autorisation de réaliser la cession et de modifier en conséquence le règlement de copropriété et l'état descriptif de division. L'autorisation fixée par le juge ne peut excéder 5 ans ;

– la cession à titre gratuit est prévue à l'article 29-9 du même texte et peut porter sur des parcelles de terrain non bâti d'intérêt public ou des locaux d'équipement communs pouvant relever d'une gestion publique si leur coût d'entretien, de gestion ou de remise à niveau compromet de façon irrémédiable l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires. Cette cession est également autorisée par le juge

mais uniquement au profit de la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunal compétent en matière d'habitat.

32 - **La restructuration du syndicat** est prévue à l'article 29-8 de la loi du 10 juillet 1965. Il peut s'agir de la constitution d'un ou plusieurs syndicats secondaires sous réserve que la gestion et le fonctionnement normal de la copropriété ne puissent pas être établis autrement. L'administrateur provisoire établit un plan d'apurement des dettes transmises pour chacun des syndicats créés par la division. Le jugement autorisant la division ou la constitution d'un syndicat secondaire homologue également les nouveaux règlements de copropriété et état descriptif de division. Ce jugement prononce la dissolution du syndicat initial et désigne la personne chargée de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic.

33 - Le même article prévoit également la possibilité d'une division en volume en ajoutant deux conditions :

– le juge statue au vu des conclusions du rapport d'un expert établissant que l'immeuble ou l'ensemble immobilier peuvent être scindés en volumes sans parties communes indivises fonctionnant de façon autonome ;

– le maire de la commune et le président de l'établissement public de coopération intercommunal sont consultés sur cette division.

3. Les procédures lourdes

34 - Dans l'hypothèse où les mesures précédentes ne permettent pas à la copropriété de reprendre son cours normal et que la situation est totalement bloquée, les textes ont envisagé des procédures qualifiées de lourdes qui interviennent sur le vu d'une expertise prévue à l'article L. 651-6 du CCH.

A. - L'administration provisoire renforcée

35 - La première de ces procédures est désignée par l'article 29-11 de la loi du 10 juillet 1965 sous les termes « *administration provisoire renforcée* », également connue sous la dénomination de « *convention de travaux* ».

Il s'agit pour l'administrateur provisoire de se faire autoriser, à sa demande ou à la demande du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunal, à signer une convention à durée déterminée 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.

36 - Les opérateurs pouvant passer une convention avec l'administrateur provisoire sont :

- les établissements publics d'aménagement (par exemple l'Agence foncière et technique de la région parisienne, AFTRP) ;
- les sociétés publiques locales d'aménagement ;
- les offices publics de l'habitat ;
- les sociétés HLM ;
- les sociétés d'économie mixte.

²² L. 10 juill. 1965, art. 29-9.



37 - La convention contient la liste des travaux qui doivent être entrepris pour sortir la copropriété de ses difficultés. L'opérateur agira donc comme un assistant à maîtrise d'ouvrage dont la rémunération sera à la charge des copropriétaires.

Il ne faut pas perdre de vue que ces travaux seront supportés par les copropriétaires sans que ces derniers n'aient de pouvoir de décision et que cette procédure peut aboutir à aggraver les difficultés d'une copropriété, voire la condamner²³.

REMARQUE

→ **L'administrateur provisoire aura tout intérêt à mobiliser les aides et les subventions publiques pour financer ces travaux²⁴, les copropriétaires concernés étant le plus souvent incapables de financer ces travaux.**

B. - L'état de carence

38 - Sur le vu du rapport établi par l'expert visé à l'article L. 615-6 du CCH, lorsqu'un immeuble en copropriété présente des risques pour la sécurité des habitants ou si le syndicat des copropriétaires n'est plus en mesure d'en assurer la conservation, l'état de carence peut être déclaré par le président du tribunal judiciaire (même texte). En cas de carence déclarée le tribunal peut ordonner :

- l'expropriation de l'immeuble ;
- une réhabilitation de l'immeuble ;
- la démolition totale ou partielle de l'immeuble.

39 - Le régime de l'expropriation est prévu à l'article L. 615-7 et déroge au régime de droit commun en prévoyant que l'arrêté du préfet, pris à la suite de l'ordonnance du président du tribunal judiciaire, fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires et aux titulaires de baux commerciaux et professionnels en précisant que cette indemnité ne peut être inférieure à l'évaluation effectuée par le service chargé des domaines.

C. - Les opérations de requalification des copropriétés dégradées

40 - Les opérations portant sur des copropriétés importantes ou emblématiques peuvent faire l'objet d'une opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCD) qui peuvent être mises en place par l'État, les collectivités territoriales ou leur groupement (CCH, art. L. 741-1).

41 - Chaque opération fait l'objet d'une convention qui prévoit tout ou partie des actions suivantes :

- acquisition, travaux et portage de la copropriété ;

- plan de relogement et d'accompagnement social des occupants ;
 - mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne (insalubrité et péril) ;
 - recours aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), au plan de sauvegarde, ou encore à la procédure d'administration provisoire renforcée ;
 - mise en œuvre d'actions ou d'opérations d'aménagement intégrant les objectifs de l'opération.
- Cette opération peut donner lieu à l'instauration du droit de préemption urbain renforcé.

42 - L'État peut déclarer d'intérêt national une opération de requalification de copropriété dégradée, dont il définit le périmètre par décret en Conseil d'État (CCH, art. L. 741-2) dans les cas suivants :

- l'opération de requalification présente des enjeux majeurs en matière d'habitat dégradé, une complexité de traitement particulière et nécessite de lourds investissements ;
- si le site comporte une ou plusieurs copropriétés bénéficiant d'un plan de sauvegarde ;
- si le droit de préemption urbain renforcé a été instauré et que la commune s'est engagée à le déléguer à l'opérateur chargé de la mise en œuvre de l'opération d'intérêt national.

43 - L'opération peut être confiée à un établissement public foncier (EPF). Actuellement plusieurs opérations ont été initiées par l'État notamment à Clichy-sous-bois (Seine Saint Denis), à Grigny (Essonne) et pilotées par l'Établissement public foncier de la région Île-de-France (EPFIF).

L'article L. 741-2 précise que pour assurer le relogement, à titre temporaire ou définitif, des occupants des logements le préfet peut user de ses prérogatives DALO²⁵.

44 - **Conclusion.** - Dans un article faisant suite au vote de la loi Alur, un praticien²⁶ indiquait en guise de conclusion : « Ce progrès demeure toutefois insuffisant, car nombre de petites copropriétés privées ne peuvent se prévaloir d'un "intérêt national". Cette différence de traitement entre le secteur social- où les financements existent- et le secteur privé - où les fonds sont plus difficiles à trouver, malgré les aides que dispensent l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) ou ANAH - est néfaste. Beaucoup d'opération de rénovation privées aboutissent à des solutions en demi-teinte, trop de logements délabrés, de parties communes insalubres et de parc de stationnement insécurisés subsistant faute de moyens. Mieux vaudrait donc, en matière de logement, renoncer à ces cloisonnements rigides, faute de quoi les difficultés des copropriétés privées dégradées subsisteront ». ■

23 Il semble que l'intervention de l'AFTRP à Grigny (Essonne) soit un échec mal vécu par les copropriétaires (*Le Parisien du 1^{er} mars 2006*). Plus mitigée l'intervention de la même agence à Montfermeil dans le quartier des Bosquets.

24 Notamment par l'intermédiaire de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU).

25 L. n° 2007-290, 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable.

26 Ch. Bénasse, *Les copropriétés très dégradées : la loi Alur n'apporte qu'une réponse partielle* : JCP N 2014, n° 20, act. 603.