

Particuliers

Copropriété en graves difficultés : plan de sauvegarde

Lorsqu'une copropriété est confrontée à de graves difficultés (sociales, techniques et financières), le préfet peut intervenir pour prendre certaines mesures. Si les mesures ne permettent pas de régler les difficultés, une procédure d'expropriation de l'immeuble concerné peut être engagée.

De quoi s'agit-il ?

Le préfet qui a connaissance de graves difficultés rencontrées par une copropriété peut prendre certaines mesures. Ces difficultés peuvent être d'ordre social (copropriétaires défaillants), technique (immeuble dégradé), financier (nombre d'impayés importants).

Intervention d'une commission

Le préfet peut demander l'intervention d'une commission chargée d'élaborer un diagnostic et un plan de sauvegarde de l'immeuble.

Cette commission est composée des personnes suivantes :

- Maire de la commune de l'immeuble
- Président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'habitat
- Président du conseil départemental
- Président du conseil syndical ou administrateur provisoire s'il en existe un
- Représentants des propriétaires et locataires de l'immeuble concerné

La demande d'intervention d'une commission peut également provenir des personnes suivantes :

- Maire de la commune de l'immeuble
- Président de l'EPCI compétent en matière d'habitat
- Associations d'habitants, de propriétaires ou de copropriétaires de l'immeuble
- Administrateur provisoire, s'il en existe un

Mesures du plan de sauvegarde de la copropriété

Le plan de sauvegarde prévoit les mesures suivantes :

- Redressement de la situation financière de la copropriété
- Clarification et simplification des règles de structure et d'administration de l'immeuble
- Réalisation de travaux de conservation de l'immeuble (par exemple, réfection du gros œuvre) ou tendant à réduire les charges de fonctionnement trop importantes
- Information des occupants de l'immeuble (propriétaires, locataires...) pour restaurer les relations sociales

Le syndic de copropriété doit remettre à la commission tous les documents utiles à l'élaboration et à la mise en œuvre du plan de sauvegarde.

Les documents sont remis à la demande de la commission, sans frais.

Communication du plan de sauvegarde de la copropriété

La commission doit réaliser un projet de plan de sauvegarde.

Ce projet doit être approuvé par le préfet.

Les intervenants suivants doivent donner leur avis sur le projet de plan :

- Maire
- Président de l'EPCI compétent en matière d'habitat
- Président du conseil départemental ayant signé une convention d'attribution d'aides publiques au profit de la copropriété

Le projet de plan, puis le plan définitif réalisé par la commission sont envoyés par lettre recommandée avec avis de réception au syndic (ou à l'administrateur provisoire s'il en existe un).

Application du plan de sauvegarde de la copropriété

Le préfet désigne un coordonnateur chargé de veiller à la bonne application du plan de sauvegarde. Ce coordonnateur peut obliger le syndic à respecter les mesures du plan.

Durée d'application du plan de sauvegarde de la copropriété

Le plan de sauvegarde proposé par la commission est fixé pour 5 ans.

Le plan est renouvelable par période de 2 ans.

Obligations du syndic

Le syndic doit organiser le vote des mesures préconisées par le plan de sauvegarde.

Pour cela, il doit inscrire les mesures à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale si elle intervient dans les 6 mois suivant l'approbation du plan.

Par contre, si la prochaine assemblée générale n'intervient pas dans les 6 mois à partir de l'approbation du plan, le syndic convoque une assemblée générale extraordinaire.

Conséquences en cas d'échec des mesures de sauvegarde

Si malgré les mesures préconisées par le plan, la copropriété reste confrontée à de graves difficultés, le tribunal peut être saisi par l'une des personnes suivantes :

- Préfet
- Maire
- Président de l'EPCI
- Administrateur provisoire s'il en existe un
- 1 ou plusieurs copropriétaire(s)

Le tribunal peut prononcer l'état de carence de la copropriété et engager une procédure d'expropriation

Et aussi...

- Copropriété en difficulté : mesures préventives d'un mandataire ad hoc
- Copropriété : intervention d'un administrateur provisoire
- Copropriété en difficulté : état de carence

Textes de référence

- Code de la construction et de l'habitation : articles L615-1 à L615-10
Articles L615-1 à L615-5
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
Article 29-10