

«Quelle vigilance construire collectivement
face à la dégradation
des grandes copropriétés?»

ATELIER REGIONAL DE LA VILLE n°18
et journée du Réseau LHI

Sommaire

- Facteurs techniques, économiques et sociaux de la dégradation ;
- Acteurs locaux concernés;
- Démarche et approche préalable à l'intervention,
- Organisation et mobilisation de dispositifs;
- Rôle des équipes pluridisciplinaires : qui fait quoi ?
- Quelles solutions préventives et curatives ?

Grandes copropriétés en difficultés: de quoi parle-t-on?

- Copropriétés récentes (moins de 50 ans pour la plupart) de plus de 200 logements
- Souvent complexes
 - Structurellement (dalles, IGH, multifonction, architectures utopiques...)
 - Juridiquement (ASL, USL, syndicats secondaires)
- Souvent conçues pour un niveau de vie qui n'est plus celui de leurs occupants actuels

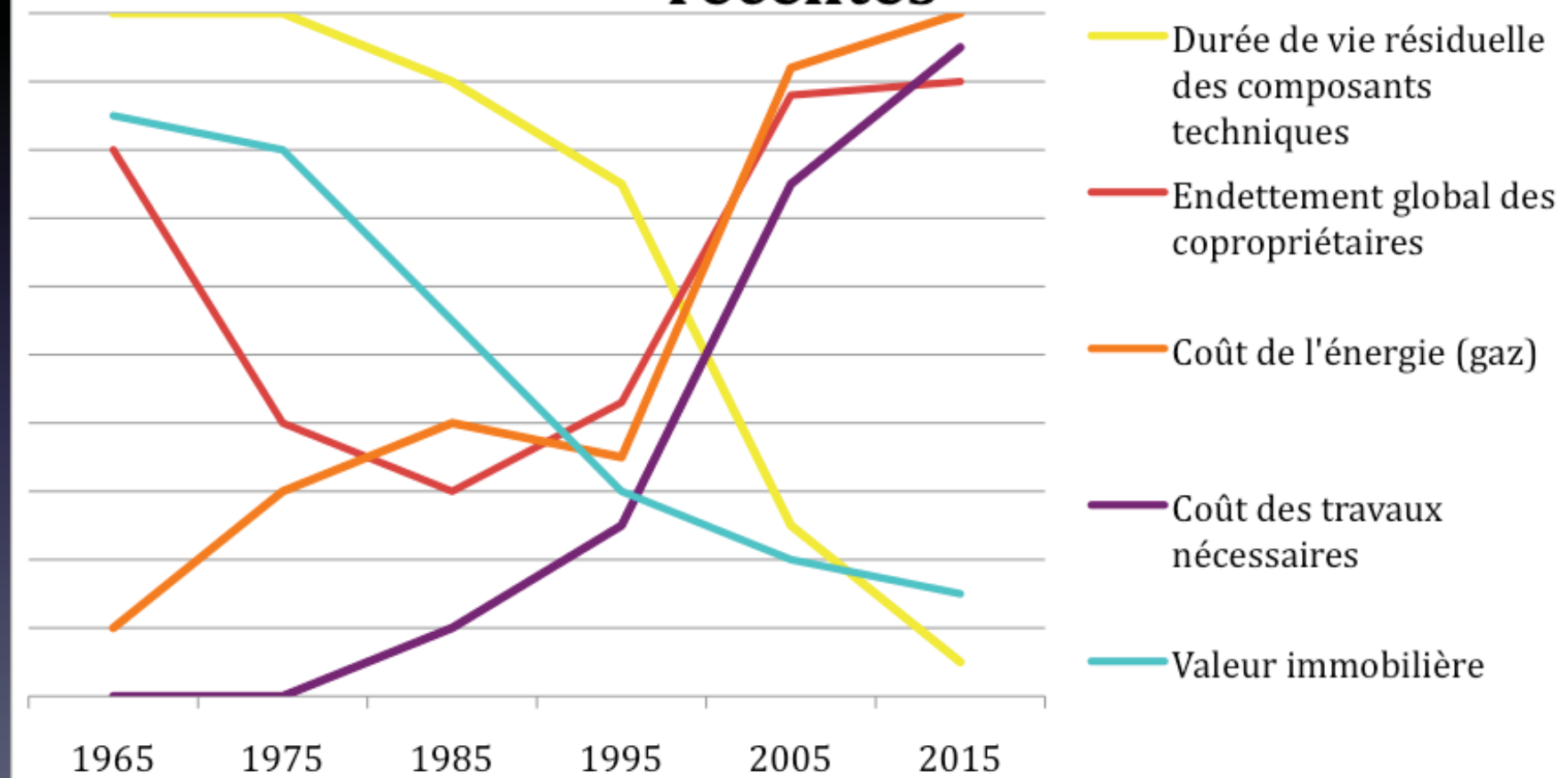
⇒ *Notre point de vue concernera ici les situations les plus lourdes*

Facteurs techniques, économiques et sociaux de la dégradation

- La fin d'un **premier cycle technique**, nécessitant le renouvellement de nombreux composants d'un bâti qui a souvent manqué d'entretien depuis l'origine.
- La fin d'un **premier cycle démographique**, avec le renouvellement généralisé des propriétaires d'origine par une nouvelle génération plus pauvre que les premiers occupants, souvent lourdement endettés, et dans l'incapacité de faire face aux travaux nécessaires.
- La **hausse des charges** liée à celle du coût de l'énergie, dans des constructions particulièrement énergivores, aggravant un niveau de charges élevé pour des raisons structurelles (ascenseurs, sécurité incendie, ECS collective...)
- Le **déclassement du produit** immobilier sur un marché tendu: prix bas mais loyers élevés,
 - ⇒ Des propriétaires occupants de plus en plus pauvres.
 - ⇒ Des locataires de plus en plus pauvres
 - ⇒ Des occupants captifs
- Une **gestion défailante**: hausse des impayés (charges et fournisseurs)

Un phénomène historique

Effet "ciseau" sur les copropriétés récentes



Spirale de dégradation

Une fois qu'une copropriété est touchée par cet effet ciseau, on retrouve à différents degrés de gravité les mêmes symptômes, ou dysfonctionnements systémiques qui s'alimentent entre eux :

- dépréciation immobilière
- paupérisation et précarisation de l'occupation et arrivée de marchands de sommeil : apparition d'occupants en incapacité économique et culturelle de comprendre et respecter les règles de fonctionnement d'une copropriété et faire face à leurs obligations financières et décisionnelles
- dégradation du bâti
- difficultés de gestion : impayés, dettes aux fournisseurs
- difficultés du fonctionnement des instances d'administration : conseil syndical peu actif voire inexistant, syndic défaillant, AG délaissées.

Des problématiques interactives

- **Sociale:** (hyper) concentration de la pauvreté, des exclus du LLS
- **Technique:** fonctionnement et conservation des immeubles, sécurité des occupants, économies d'énergies, usages inadaptés
- **Economique:** inadéquation entre besoins et moyens, coûts de fonctionnement élevés, dégradation du rapport qualité / prix du service rendu
- **Juridique:** complexité, opacité, cadre de gestion \neq cadre de projet => projet restructurant non décidable (unanimité)
- **Urbaine:** espaces privés à usage public, environnement urbain
- **Ordre public:** sûreté des parties communes et des abords, protection des biens et des personnes

Des facteurs de dégradation à différencier

- Exogènes
 - Intervention publique sur l'environnement proche
 - Environnement urbain
- Endogènes
 - Facteurs structurels (conception initiale de l'ensemble immobilier et de son cadre juridique)
 - Facteurs conjoncturels
 - Peuplement
 - Gestion
 - Sinistre

Les acteurs locaux concernés

- Les élus / le préfet
- Les services : Ville et EPCI
 - Habitat / SCHS
 - Etudes urbaines / Aménagement
- DDTM service habitat / ANAH délégation locale /
- ANRU (si PRU)
- SDIS
- TGI
- *Bailleurs sociaux, le cas échéant*

Beaucoup de monde... **QUI A INTERET A AGIR ET POURQUOI?**

⇒ **Question PRÉALABLE** du portage politique et du pilotage, que ce soit pour observation préventive, ou une action préventive ou curative

Qui a intérêt à agir et pourquoi?

Les propriétaires, bien sûr... pour préserver leur patrimoine et leur cadre de vie

Mais aussi les acteurs publics, concernés par des enjeux tels que:

- Paix sociale
- Santé publique
- Ordre public
- Mise en danger de la vie d'autrui
- *Mise en danger de la propriété d'autrui !*
- Responsabilité pénale

L'intérêt à agir est lié à l'urgence => difficulté à mettre en œuvre une approche préventive

Démarche et approche préalable à l'intervention

- Alerte / signalement (avec ou sans observatoire)
- Le pré diagnostic / l'écoute
- Le cahier de charges du diagnostic: **une copropriété a une histoire**

Questions cruciales:

- L'intervention publique est-elle urgente?
- Pourra-t-on agir sur des symptômes (soins palliatifs récurrents) ou traiter les causes des difficultés observées?
- ⇔ la situation est-elle réversible?
- Quels acteurs publics sont mobilisables?

La communication

- Etablir un dialogue constructif avec les copropriétaires, sans rupture de charge
- Poser clairement les conditions de l'intervention publique et ses objectifs
- Maitriser le délai séparant le diagnostic de la mise en œuvre du dispositif
 - Pas d'études récurrentes sans action
 - Saisir les opportunités d'intervention (crise)

Quelles solutions préventives ?

- Peut-on prévenir, et comment?
- Si les situations sont prévisibles, comment les repérer?
 - Alertes et signalements
 - Observatoires et indicateurs
- Que pourrait - on effectivement éviter?
 - Des coûts d'intervention élevés
 - Des difficultés irréversibles
 - Des créances irrécouvrables pour le syndicat des copropriétaires (perte du privilège immobilier spécial)
- Obstacles à l'action préventive
 - L'absence de vision politique en matière d'habitat privé
 - Le déni, une vision étroite du droit de propriété

Quelles solutions curatives ?

- L'action curative est envisagée \Leftrightarrow la gravité de la situation est reconnue
- Un diagnostic prospectif permet de déterminer
 - Les possibilités d'action
 - Les priorités d'action
- Une étude pré opérationnelle définit les modalités et les moyens d'action
- Une évaluation permanente permet de réajuster ou réorienter la stratégie et d'adapter les objectifs et les moyens

Quelles solutions préventives et/ou curatives ?

Quelques question récurrentes...

- Comment rendre pérenne un habitat structurellement adapté à son occupation?
- ≠ Comment faire habiter des pauvres dans des immeubles conçus pour des riches?
- Quel avenir pour de tels immeubles dans des quartier stigmatisés?
- Quel avenir pour les utopies architecturales en copropriété?

Organisation et mobilisation des dispositifs

Bien définir:

- La stratégie
- Les objectifs
- Le plan d'actions
- Les moyens / les engagements des acteurs

Quels dispositifs?

Les dispositifs: cadre d'une intervention adaptée et/ou outils répondant à des problèmes spécifiques, à combiner entre eux:

- Mandataire ad hoc (en principe préventif)
- OPAH copropriété dégradée
- Plan de sauvegarde
- Administration provisoire
- Portage
- Appropriation publique (DUP carence ou autre)

Mandataire ad hoc

Loi du 10 juillet 1965

Art. 29-1a: 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 président du tribunal de grande instance d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc . En l'absence d'action du syndic dans un délai d'un mois à compter de la clôture des comptes, le président du TGI peut être saisi en référé d'une même demande par des copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix du syndicat [...] par un créancier lorsque les factures d'abonnement et de fourniture d'eau ou d'énergie ou les factures de travaux, votés par l'assemblée générale et exécutés, restent impayés depuis six mois et si le créancier a adressé au syndic un commandement de payer resté infructueux . [Le préfet, le maire ou le président de l'EPCI sont informés]

Art. 29-1b: [...] Dans un délai de trois mois renouvelable une fois par décision du président du tribunal de grande instance, le mandataire ad hoc adresse au président du tribunal de grande instance un rapport présentant l'analyse de la situation financière du syndicat des copropriétaires et de l'état de l'immeuble, les préconisations faites pour rétablir l'équilibre financier du syndicat et, le cas échéant, assurer la sécurité de l'immeuble, ainsi que le résultat des actions de médiation ou de négociation qu'il aura éventuellement menées avec les parties en cause. [...]

Limites de l'exercice:

*Inaction du syndic => les copropriétaires doivent constituer avocat
Pas de profil professionnel compétent identifié pour la mission*

OPAH copropriété

- Dispositif d'intervention « de base », mis en place par la circulaire du 7 juillet 1994
- Etude pré opérationnelle
- Possibilité d'aide mixte => syndicat des copropriétaires / propriétaires (Sub.Anah \leq 35%)
- Suivi animation
- Possibilité: volet d'une OPAH RU
- Maitrise d'ouvrage: collectivité locale compétente en matière d'habitat

OPAH copropriété: pourquoi?

Initiée par la collectivité locale ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'habitat, l'« OPAH copropriété » est une **démarche contractuelle incitative** visant à mettre en œuvre un projet partenarial qui implique l'État, l'Anah ainsi que les syndicats de copropriétaires. Cette démarche privilégie le **maintien du statut privé des immeubles soumis au régime de la copropriété** : l'action des pouvoirs publics a pour objectif de conforter les syndicats de copropriétaires concernés et de les soutenir dans la mise en œuvre d'un projet concerté de requalification, en particulier pour réaliser les travaux indispensables.

L'objectif principal de « l'OPAH copropriété » est de permettre, sur un ou plusieurs immeubles en copropriété, un **traitement global des difficultés identifiées**, permettant la réalisation de travaux sur les parties communes et sur les parties privatives ; les travaux sur les parties communes peuvent bénéficier d'une aide de l'Anah accordée au syndicat de copropriétaires, maître d'ouvrage.

<http://www.lesopah.fr>

OPAH copropriété: comment?

Une « OPAH copropriété » comprend, outre la réalisation de travaux, des actions portant sur différents champs tels que :

- l'information et formation des copropriétaires;
- la prévention ou traitement des impayés;
- la maîtrise des charges et recherche d'économies en relation avec les travaux;
- la solvabilisation des copropriétaires;
- l'accompagnement social des occupants, relogement;
- le portage de lots ou des acquisitions ciblées;
- l'amélioration des espaces extérieurs de la copropriété : entretien, identification et clarification des statuts des espaces, adaptation aux usages,...

La conduite coordonnée de ces différentes actions concourt à la faisabilité et à la pérennité de l'intervention publique. Elle nécessite la mise en place d'un suivi-animation renforcé mobilisant des compétences spécifiques.

L'« OPAH copropriété » est d'une durée de trois ans avec une prolongation possible de deux ans.

<http://www.lesopah.fr>

<http://www.coproprietes.org>

Plan de sauvegarde: la loi

CCH art. L615-1 : Le préfet peut, à son initiative ou sur proposition du maire de la commune concernée, d'associations d'habitants, d'associations de propriétaires ou copropriétaires, d'associations de riverains, confier à une commission qu'il constitue le soin de proposer un plan de sauvegarde visant à restaurer le cadre de vie des occupants et usagers d'un groupe d'immeubles bâtis ou d'un ensemble immobilier déterminé, à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel, commercial et d'habitation, soumis au régime de la copropriété, ou d'un groupe d'immeubles bâtis en société d'attribution ou en société coopérative de construction donnant vocation à l'attribution d'un lot. Cette commission comprend obligatoirement des représentants des propriétaires et des locataires des immeubles concernés.

Le projet de plan est soumis à l'avis du maire de la commune et à l'approbation du représentant de l'Etat dans le département.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux immeubles appartenant en totalité aux organismes d'habitation à loyer modéré mentionnés à l'article [L. 411-2](#)

L615-2: Le plan de sauvegarde fixe les mesures nécessaires pour, dans un délai de cinq ans, sur la base des engagements souscrits par les collectivités publiques, les organismes publics ou les personnes privées concernées :

- 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 ;
- organiser la mise en place de mesures d'accompagnement.

Il précise l'échéancier de ces mesures ainsi que les conditions de leur financement.

Plan de sauvegarde: : la loi

L615-3 : La commission mentionnée à l'article L. 615-1 est présidée par le représentant de l'Etat dans le département et comprend notamment le président du conseil général et le maire de la commune dans laquelle sont situés des immeubles ou ensembles immobiliers concernés par le plan de sauvegarde, ou leurs représentants.

L615-4: Il est procédé à la suppression des aides correspondant aux mesures mentionnées à l'article L. 615-2 et au recouvrement, comme en matière de contributions directes, des aides financières accordées aux personnes qui, après mise en demeure, n'ont pas respecté les engagements qui leur incombent, dans le délai prévu au plan de sauvegarde.

L615-4-1: Pour l'application des dispositions du présent chapitre, les occupants sont les propriétaires occupants, les locataires, les occupants de bonne foi maintenus dans les lieux et les preneurs de baux professionnels ou commerciaux.

Les propriétaires occupants sont les personnes copropriétaires, les associés de sociétés d'attribution ou de sociétés coopératives de construction donnant vocation à l'attribution d'un lot, qui occupent l'immeuble dont elles ont la propriété ou la jouissance.

Plan de sauvegarde: pourquoi?

Ampleur et cumul des difficultés, impacts des dysfonctionnements sur l'environnement social et urbain et impossibilité pour le syndicat des copropriétaires de résoudre seul des problèmes qui relèvent, par ailleurs, de champs de compétences ou de responsabilités partagées entre divers acteurs privés et publics, fondent la pertinence d'un plan de sauvegarde.

La démarche peut être initiée directement par le préfet de département ou sur proposition du maire de la commune concernée, d'associations d'habitants, d'associations de propriétaires ou de copropriétaires, d'associations de riverains. Le rôle de l'État est prépondérant dans la démarche : il intervient aux différentes étapes de la démarche. C'est le préfet de département qui :

- valide la pertinence et la faisabilité d'un plan de sauvegarde;
- constitue, par arrêté, la commission chargée de relever les engagements des parties et d'élaborer le projet de plan de sauvegarde;
- préside cette commission;
- approuve (ou pas), par arrêté, le plan de sauvegarde, après avoir recueilli l'avis du maire;
- nomme le coordonnateur chargé de veiller au bon déroulement du plan de sauvegarde;
- constate la fin du plan de sauvegarde, propose d'autres dispositifs ou encore initie un nouveau plan de sauvegarde.

<http://www.lesopah.fr>

Plan de sauvegarde: comment?

Le plan de sauvegarde a pour objectif d'initier et de mettre en œuvre, de façon cohérente et concertée, un ensemble d'actions permettant :

- d'assainir et de rétablir la situation juridique, de gestion et d'administration des immeubles en copropriété : solvabilisation des copropriétaires et du syndicat de copropriétaires, mobilisation et appui au syndicat de copropriétaires, clarification et adaptation des règles de structures et d'administration, appui à la division ou à la scission éventuelle,...;
- de traiter des situations de mal logement (logements non décents, logements insalubres, accédants en grande difficulté, présence de bailleurs spéculatifs voire de bailleurs indécents, arrêt ou défaillance de prestations telles que l'eau, le chauffage, les ascenseurs,...) : rétablissement des prestations, réalisation des travaux visant à la sécurité des biens et des personnes, information, formation et accompagnement des occupants dans leurs démarches, relogements, restauration des liens sociaux, acquisitions ou portage de lots, ...;
- d'intervenir sur le bâti, les équipements collectifs et les espaces extérieurs : réalisation de travaux d'urgence, de conservation ou tendant à la réduction des charges de fonctionnement, clarification des statuts des biens et équipements à usage public, restructuration immobilière et foncière, le cas échéant, démolition partielle,...;
- de remédier à des dysfonctionnements relatifs à la place de ces copropriétés dans le marché du logement et à leur insertion urbaine

<http://www.lesopah.fr>

Le coordonnateur d'un plan de sauvegarde

Article R. 615-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

« Le préfet désigne, parmi les membres de la commission ou à l'extérieur de celle-ci, un coordonnateur chargé de veiller au bon déroulement du plan de sauvegarde.

Le coordonnateur réunit les parties aux dates fixées par l'échéancier. Il peut adresser des mises en demeure aux parties qui ne respectent pas dans les délais prévus les engagements contenus dans le plan de sauvegarde.

Il établit un rapport de sa mission. »

⇒ Le coordonnateur doit avoir une position statutaire (et hiérarchique) qui lui permet d'exécuter cette mission efficacement

⇒ C'est une personne physique désignée par son nom dans l'arrêté préfectoral

⇒ Il est opportun qu'il soit désigné dès la phase d'élaboration du plan de sauvegarde

Administration provisoire: la loi

Article L29-1 : 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, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le président du tribunal de grande instance ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15 p. 100 au moins des voix du syndicat, par le syndic ou par le procureur de la République.

Le président du tribunal de grande instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26, et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire. L'administrateur provisoire exécute personnellement la mission qui lui est confiée. Il peut toutefois, lorsque le bon déroulement de la mission le requiert, se faire assister par un tiers désigné par le président du tribunal de grande instance sur sa proposition et rétribué sur sa rémunération. Dans tous les cas, le syndic en place ne peut être désigné au titre d'administrateur provisoire de la copropriété.

La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission, qui ne peut être inférieure à douze mois. Si aucun rapport mentionné à l'article 29-1B n'a été établi au cours de l'année précédente, l'administrateur rend, au plus tard à l'issue des six premiers mois de sa mission, un rapport intermédiaire présentant les mesures à adopter pour redresser la situation financière du syndicat. Le président du tribunal de grande instance peut, à tout moment, modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du représentant de l'Etat dans le département, du procureur de la République ou d'office.

Administration provisoire: la loi

Article 29-2 : Le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé peut, pour les nécessités de l'accomplissement de la mission confiée à l'administrateur provisoire et à la demande de celui-ci, **suspendre ou interdire**, pour une période d'au plus **six mois renouvelable une fois, toute action en justice de la part des créanciers** dont la créance contractuelle 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 de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de chaleur pour défaut de paiement d'une somme d'argent.

La décision de suspension ou d'interdiction provisoire des poursuites arrête toute voie d'exécution à l'encontre du syndicat et suspend les délais impartis à peine de déchéance ou de résolution des droits.

Article 29-3 : Les actions en justice et les voies d'exécution autres que celles suspendues, interdites ou arrêtées dans les conditions prévues à l'article 29-2 sont poursuivies à l'encontre du syndicat après mise en cause de l'administrateur provisoire.

Administration provisoire: la loi

Article 29-4 : Sur le **rapport de l'administrateur** provisoire précisant les conditions matérielles, juridiques et financières mentionnées à **l'article 28** et consignant **l'avis des copropriétaires**, le président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, peut prononcer aux conditions qu'il fixe la **division** si d'autres mesures ne permettent pas le rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.

Le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé désigne, pour chaque syndicat des copropriétaires né de la division, la personne chargée de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic.

Article 29-5 : L'ordonnance de nomination de l'administrateur provisoire ainsi que le rapport établi par celui-ci sont portés à la connaissance des copropriétaires et du **procureur** de la République.

Le procureur de la République informe de cette nomination le **préfet** et le **maire** de la commune du lieu de situation des immeubles concernés. **A leur demande**, il leur transmet les conclusions du rapport établi par l'administrateur provisoire.

Article 29-6: **Le livre VI du code de commerce n'est pas applicable aux syndicats de copropriétaires.**

Administration provisoire: les limites

- Dans une situation irréversible, la désignation d'un administrateur provisoire n'aide en rien au redressement; le seul intérêt de sa nomination est de faire réaliser un rapport
- L'administrateur n'a pas plus de pouvoir que l'AG et le syndic, et n'a pas plus de **moyens** qu'eux: si la situation financière du syndicat est exsangue, il est impuissant => **le doter de moyens spécifiques adaptés** pour lui permettre d'agir (fais de procédures de recouvrement, moyens de financer un syndic assistant bien dimensionné et compétent...)
- Problème de compétence et de disponibilité: les TGI désignent, lorsqu'ils existent, des administrateurs judiciaires; les AJ compétents sont très rares
- **Elaborer des requêtes définissant clairement et en détail la mission attendue, préparer la démarche en amont avec le président du TGI**

Portage

- Rachat de lots appartenant à des copropriétaires dans l'incapacité de faire face à leurs obligations: surendettement, revenus trop bas pour assumer les charges de fonctionnement courant et a fortiori le cout de travaux
- Recyclage des lots acquis à court ou moyen terme
- Peu de structures compétentes pour jouer ce rôle
- Important à mettre en œuvre pour éviter la vente à la barre de lots saisis qui pourraient tomber dans les mains d'investisseurs « malveillants »

Carence: définition

CCH L615-6: Lorsque, dans un **immeuble collectif à usage principal d'habitation** [...], le syndicat des copropriétaires, [...] est, en raison de **graves difficultés financières ou de gestion et de l'importance des travaux à mettre en œuvre**, dans l'incapacité d'assurer la **conservation** de l'immeuble **ou la sécurité** des occupants, le maire de la commune ou le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat, sur le territoire duquel est implanté l'immeuble, peut saisir le président du tribunal de grande instance, qui statue comme en matière de référé ou sur requête, aux fins de désignation d'**un ou plusieurs experts** chargés de constater l'importance du déséquilibre financier [...] du syndicat [...] ainsi que la nature et l'importance des travaux à mettre en œuvre. La saisine peut être également effectuée, après accord du maire ou du président de l'EPCI compétent en matière d'habitat, par le **représentant de l'Etat** dans le département, le **syndic, l'administrateur provisoire** défini à l'[article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#) fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou des **copropriétaires représentant 15 %** au moins des voix du syndicat. [...]

L615-7: **Lorsque l'état de carence a été déclaré, l'expropriation de l'immeuble est poursuivie** [...]

Carence: procédure complexe

3 phases:

1/ **Phase judiciaire** (L615-6): expertise, l'ordonnance constatant la carence constitue l'utilité publique de l'expropriation

2/ **Phases administrative** (L615-7), dérogation au code de l'expropriation: dossier projet (devenir de l'immeuble exproprié, plan de relogement), présentation au public (≠ enquête publique) DUP, arrêtés de cessibilité

3/ **Phase judiciaire** (L615-8): expropriation

Durée: 2,5 à 3 ans avant prise de possession – Coût élevé (indemnité d'expropriation / relogement / projet de recyclage ou de démolition)

Dès que la carence est constatée par le président du TGI (ordonnance), la copropriété cesse de fait de fonctionner (désengagement des copropriétaires)

⇒ Anticiper les modalités de gestion de la phase transitoire entre le constat de la carence et la prise de possession

Rôle des équipes pluridisciplinaires : qui fait quoi ?

Thématiques suivi animation

- Social (**accompagnement**, voire relogement, // services sociaux / bailleurs sociaux)
- Gestion (**redressement**, recouvrement, optimisation des contrats et des charges // CS / AG / syndic / AP)
- Technique (**requalification**, AMO optimisation projet // maîtrise d'œuvre / SCHS)
- Economique (**financement**, préfinancement // financeurs)
- Juridique (**décidabilité** projet, optimisation des **contrats** / **restructuration** de l'organisation juridique // géomètre / notaire / AMO administrateur provisoire / TGI)
- **Formation** // copropriétaires / conseil syndical / locataires

⇒ Chef de projet

- Coordonne, rend compte et **alerte** // services techniques, élus, préfet

Conclusion

- Pas d'action sans portage politique ferme et durable
- Le diagnostic multicritère et prospectif est fondamental (que se passe-t-il si l'on ne fait rien?)
- Une bonne stratégie est étayée, vivante et réactive
- La loi du 10 juillet 1965 n'est pas faite pour gérer une pièce urbaine (la ville dans la copropriété), mais une copropriété dans la ville (et pas trop grande...)
- L'outillage pour traiter durablement les grandes copropriétés est insuffisant; un statut alternatif à celui de la copropriété, tel que le permet l'article 1 de la loi, mériterait d'être développé.