

Libres propos

LOGEMENT

603

Les copropriétés très dégradées: la loi Alur n'apporte qu'une réponse partielle

POINTS CLÉS → Les copropriétés en difficulté sont un phénomène inquiétant dans les secteurs urbains de notre pays → La loi Alur a eu comme objectif de traiter cette problématique → Elle ne suffira pas à régler la question des copropriétés en grande difficulté



Christian Bénasse, notaire,
président de la Chambre
des notaires de Paris

Sur 670 000 copropriétés existant en France (comprenant 7 200 000 logements), le pourcentage de copropriétés fragiles est estimé aux alentours de 10 %. Les copropriétés en difficulté, c'est-à-dire celles dont l'équilibre financier est menacé par le montant des charges impayées ou qui se trouvent dans l'impossibilité de réaliser les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, représenteraient quant à elles près d'un million de résidences principales¹. Pour approximatifs qu'ils soient, ces chiffres n'en demeurent pas moins considérables.

Les difficultés que peuvent rencontrer les copropriétés sont en réalité très diverses (blocage de la gestion, insuffisance du financement, etc.) et nous n'évoquons ici que les impayés de charges, qui peuvent rapidement créer un cercle vicieux : le niveau des impayés inquiète les prestataires extérieurs qui, craignant de ne pas être rétribués, refusent d'intervenir ; l'état de l'immeuble se dégrade alors ; les copropriétaires, mécontents de la détérioration de leur cadre de vie, rechignent d'autant plus à payer leurs charges... Les difficultés s'accroissent donc mécaniquement, ce qui doit inciter à une réaction

rapide. Ainsi, en un an, plus de 700 copropriétés ont été contraintes de saisir un juge en raison de leur situation de quasi-faillite (plus de 25 % des impayés au titre des charges et travaux).

Un cas typique est celui d'un ensemble immobilier construit dans les années 1960-1970, dont les lots ont été vendus à des ménages à revenus modestes ou moyens accédant à la propriété. L'espoir était à l'époque qu'au terme de quelques années, la famille et les revenus croissant, le lot serait revendu dans de bonnes conditions à d'autres acquéreurs, permettant ainsi à la chaîne de l'accession à la propriété de se poursuivre normalement. Or, dans de nombreux cas, ce processus vertueux ne s'est pas réalisé pour des raisons diverses : perte d'attractivité du quartier, départ massif des propriétaires ou locataires appartenant aux classes moyennes, arrivée de nouveaux propriétaires se retrouvant rapidement en difficulté économique, etc.

Lorsque les difficultés sont essentiellement liées à l'impécuniosité d'un copropriétaire, il est possible, pour la copropriété (via le syndicat des copropriétaires), de poursuivre le recouvrement des charges en mettant l'appartement du fautif en vente aux enchères. Si l'immeuble est bien situé, l'appartement trouvera facilement acquéreur, le syndicat récupérera sa créance et tout rentrera dans l'ordre avec un nouveau copropriétaire. Mais si l'appartement ne trouve pas d'enchérisseur (en raison d'une localisation défavorable, de la coexistence de plusieurs appartements à vendre, etc.), le syndicat sera déclaré adju-



dicataire, ce qui signifie qu'il devra payer le prix, alors même que les autres copropriétaires ont déjà du mal à payer leurs propres charges. La situation risque donc de s'aggraver inexorablement.

Lorsque les difficultés sont plus générales, le législateur a multiplié les outils destinés à y faire face, dispositifs qui viennent d'être renforcés par la loi Alur du 24 mars 2014².

• **Premier volet** - Le premier volet du traitement des copropriétés dégradées est judiciaire :

- un **administrateur provisoire** peut ainsi être désigné en vue de rétablir le fonctionnement normal de la copropriété³. Ses pouvoirs sont ceux normalement dévolus aux organes de la copropriété. Il peut aussi demander en justice des mesures supplémentaires telles que la suspension ou l'interdiction temporaire des actions des créanciers ou, comme le prévoit désormais la loi Alur, l'autorisation de céder les actifs du syndicat. En outre, la loi Alur ouvre à de nouvelles personnes la possibilité de faire désigner l'administrateur provisoire : maire de la commune où est situé l'immeuble, préfet, président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI), mandataire *ad hoc*. Elle met aussi à disposition de l'administrateur provisoire de nouveaux outils : suspension de l'exigibilité des créances pendant 12 mois, création d'une procédure de recensement des créanciers, etc. Enfin, la nouvelle loi crée une procédure d'administration provisoire renforcée « lorsque la situation financière ne permet pas de réaliser les travaux nécessaires pour la conservation et la mise en sécurité de l'immeuble, la protection des occupants, la préservation de leur santé ». Cette nouvelle procédure permet à l'administrateur de conclure des conventions à durée déterminée avec un ou plusieurs opérateurs en matière de maîtrise d'ouvrage de travaux et de mise au point de financement d'opérations de travaux ;

- le juge judiciaire peut également imposer la **scission de la copropriété** en des

1 : Rapport Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés, une priorité pour les politiques de l'habitat, ANAH, Président Braye, 2012.

2 : L. n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové : JO 26 mars 2014 ; JCP N 2014, n° 15, 1155-1164.

3 : L. n° 65-557 du 10 juillet 1965, art. 29-1, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (JO 11 juill. 1965), modif. par la loi ALUR, préc.