

### Copropriété en difficulté : état de carence

Lorsque le syndicat des copropriétaires est dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité et la santé des occupants, du fait de graves difficultés financières (ou de gestion) et de l'importance des travaux à mettre en œuvre, la copropriété peut être déclarée en état de carence. Qui peut prononcer l'état de carence ? L'immeuble peut-il être exproprié, c'est-à-dire saisi ? Nous vous présentons la réglementation.

#### Dans quel cas l'état de carence peut-il être prononcé ?

Pour qu'une copropriété soit déclarée en état de carence, le syndicat des copropriétaires doit être dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité et la santé des occupants. C'est le cas lorsque le syndicat des copropriétaires fait face à de graves difficultés financières (ou de gestion) et du fait de l'importance des travaux à mettre en œuvre.

#### Qui peut demander l'ouverture de la procédure de carence ?

L'ouverture d'une procédure de carence peut être demandée par :

Maire de la commune sur le territoire duquel est implanté l'immeuble

Ou président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'habitat, sur ce même territoire.

Après accord du maire ou du président de l'EPCI compétent en matière d'habitat, la demande peut aussi être faite par :

Préfet

Syndic

Administrateur provisoire, s'il a été désigné

Copropriétaires représentant 15 % au moins des voix du syndicat des copropriétaires.

C'est le président du tribunal judiciaire où se situe l'immeuble qui statue sur la demande.

Il **désigne un ou plusieurs experts** chargés de rendre compte de la situation du syndicat des copropriétaires.

#### Que contient le rapport de l'expert ?

Le président du tribunal judiciaire fixe le délai dans lequel l'expert doit rendre son rapport. Le délai, de maximum **3 mois**, est **renouvelable** une fois.

L'expert est chargé de constater les points suivants :

Importance du déséquilibre financier du syndicat des copropriétaires

Répartition des dettes par copropriétaires

Nature et état des parties communes

Importance des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des habitants

**En annexe de son rapport**, l'expert doit aussi signaler les désordres dans les parties privatives affectant la sécurité et la santé des personnes. L'absence de cette annexe ou son contenu ne peuvent être invoqués pour contester la validité de la procédure ou les conclusions de l'expertise.

#### Attention

L'existence des graves difficultés financières ou de gestion est **présumée établie** lorsque les comptes du syndicat des copropriétaires (budget prévisionnel, charges, etc. ) n'ont pas été communiqués à l'expert **dans un délai de 2 mois** à partir de la réception par le syndicat des copropriétaires d'une demande en ce sens.

#### À qui est notifié le rapport de l'expert ?

Les conclusions de l'expertise, ainsi que l'ordonnance du président du tribunal judiciaire ayant décidée l'expertise, doivent être notifiées aux personnes suivantes :

Syndicat des copropriétaires

Copropriétaires

Administrateur provisoire, si il a été désigné

Maire de la commune

Président de l'EPCI compétent en matière d'habitat

Préfet.

#### Quand est présenté un projet d'acquisition publique ?

La déclaration de carence a pour effet de permettre d'engager une procédure d'expropriation.

Aussi, lorsque la **procédure** de carence a été prise à l'**initiative du maire ou du président de l'EPCI** compétent en matière d'habitat, un projet simplifié d'acquisition publique est **présenté pour information** à la 1<sup>re</sup> assemblée délibérante (conseil municipal ou assemblée de l'EPCI) qui se tient après la demande d'ouverture de la procédure de carence.

Ce projet peut mener à l'une des actions suivantes :

Expropriation des parties communes

Réhabilitation aux fins d'habitat (ou d'un autre usage)

Démolition totale ou partielle de l'immeuble.



Une évaluation sommaire du coût du projet et un plan de relogement des occupants concernés doivent être prévus. Le projet précise la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est demandée l'expropriation.

**Dans quelles circonstances l'état de carence est-il prononcé ?**

En fonction des conclusions du rapport d'expertise, et après audition des personnes concernées, le président du tribunal judiciaire peut **déclarer l'état de carence du syndicat des copropriétaires**.

**Rappel**

L'existence des graves difficultés financières ou de gestion est **présumée établie** lorsque les comptes du syndicat des copropriétaires (budget prévisionnel, charges, etc. ) n'ont pas été communiqués à l'expert **dans un délai de 2 mois** à partir de la réception par le syndicat des copropriétaires d'une demande en ce sens.

Dans le jugement prononçant l'état de carence, le président du tribunal judiciaire peut **désigner un administrateur provisoire** pour préparer la liquidation des dettes de la copropriété et assurer les interventions urgentes de mise en sécurité.

**À noter**

Pour les besoins de la liquidation des dettes, la personnalité morale du syndicat des copropriétaires subsiste jusqu'à ce que le président du tribunal judiciaire mette fin à la mission de l'administrateur provisoire.

**À qui est notifiée la déclaration de l'état de carence ?**

Le jugement déclarant l'état de carence est notifié à l'ensemble des personnes suivantes :

Syndicat des copropriétaires

Copropriétaires

Administrateur provisoire, s'il en existe un

Auteur de la saisine

Organisme payeur des allocations logement

Maire de la commune ou président de l'EPCI compétent en matière d'habitat

Préfet.

**À savoir**

si l'adresse d'un ou plusieurs destinataires n'est pas connue, ou si ces personnes ne sont pas identifiables, la notification est faite par affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble.

**La déclaration de l'état de carence peut-elle être contestée ?**

Oui, la déclaration de l'état de carence peut être contestée **dans les 2 mois à partir de la notification** du jugement de carence.

Le jugement peut être contesté par le syndicat des copropriétaires ou le syndic.

**À noter**

La nomination de l'administrateur provisoire peut aussi être contestée dans les mêmes conditions.

**Quelles sont les conséquences de la déclaration de l'état de carence ?**

La déclaration de l'état de carence conduit à l'adaptation du projet d'acquisition publique et à l'intervention du préfet.

**Consultation du public**

Au cours de la 1<sup>re</sup> assemblée délibérante suivant le jugement ayant prononcé l'état de carence, le maire ou le président de l'EPCI (compétent en matière d'habitat) fait approuver le projet modifié d'acquisition publique.

Ce projet tient compte des observations de l'assemblée délibérante (au cours de laquelle le projet d'acquisition a été présenté) et des conclusions de l'expert.

Pendant **minimum 1 mois**, le projet modifié est mis à la disposition du public, qui peut formuler des observations.

**Arrêté du préfet**

L'état de carence ayant été déclaré, **l'expropriation**, c'est-à-dire la saisie de l'immeuble, peut être décidée au profit de :

Commune

EPCI compétent en matière d'habitat

Opérateur chargé d'entretenir et de veiller à la conservation des biens d'intérêt collectif

Organisme ayant vocation à assurer la gestion des parties communes expropriées

Organisme y ayant vocation

Concessionnaire d'une opération d'aménagement

Société de construction dans laquelle l'État détient la majorité du capital.

Une fois la période de consultation du public passée, **le préfet rend un arrêté** qui :

Déclare l'utilité publique du projet d'acquisition publique et détermine la liste des immeubles ou partie d'immeubles, des parties communes, des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier et l'identité des propriétaires de ces droits réels

Déclare cessibles les immeubles ou parties d'immeubles, des parties communes, les parcelles ou les droits réels immobiliers

Indique la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est poursuivie l'expropriation

Fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée au propriétaire ou aux copropriétaires ou porteurs de parts, et aux titulaires de baux commerciaux et professionnels

Fixe la date à laquelle il pourra être pris possession des biens. Cette prise de possession a lieu **au minimum 2 mois à partir de la publication de l'arrêté** déclarant l'utilité publique du projet.



Cet arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation du bien.

**L'expropriant notifie l'arrêté** aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers.

Dans le mois qui suit la prise de possession, l'expropriant doit poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions d'une expropriation pour cause d'utilité publique.

**L'indemnité d'expropriation** est aussi fixée dans les conditions d'une expropriation pour cause d'utilité publique. La valeur des biens est appréciée en tenant compte du montant des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble prévus dans le rapport d'expertise ou ceux prescrits pour les logements ayant notamment fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité.

#### **Copropriété en difficulté**

##### **Et aussi...**

- Copropriété en difficulté : mesures préventives avec l'intervention d'un mandataire ad hoc
- Copropriété en difficulté : intervention d'un administrateur provisoire
- Copropriété en graves difficultés : plan de sauvegarde

##### **Pour en savoir plus**

- Copropriétés en difficulté : que faire ?  
Source : Institut national de la consommation (INC)

##### **Où s'informer ?**

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)
- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

##### **Textes de référence**

- Code de la construction et de l'habitation : articles L615-1 à L615-10  
Articles L615-6 à L615-10



**Ville de  
Palavas-les-Flots**

*Mairie de Palavas-les-Flots*

*Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.*

*Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots*

*Tél. : 04 67 07 73 00*