

Copropriété en graves difficultés : plan de sauvegarde

Lorsque le syndicat des copropriétaires est confronté à de graves difficultés (sociales, techniques et financières), un plan de sauvegarde peut être mis en oeuvre. Qui peut demander sa mise en oeuvre et que peut-il préconiser ? Nous vous présentons les informations à connaître.

Dans quels cas un plan de sauvegarde de la copropriété peut-il être mis en place ?

Pour qu'un plan de sauvegarde soit mis en place, le syndicat des copropriétaires doit être confronté à de graves difficultés :

- Sociales (copropriétaires défaillants)
- Techniques (immeuble dégradé)
- Financières (nombre d'impayés importants).

Ces graves difficultés peuvent notamment résulter de complexités juridiques ou techniques risquant à terme de compromettre la conservation de l'immeuble (ou des immeubles).

Qui peut demander la mise en place d'un plan de sauvegarde de la copropriété ?

Le préfet qui a connaissance de graves difficultés rencontrées par une copropriété peut confier à une commission, qu'il constitue, l'élaboration des mesures suivantes :

- Réalisation d'un diagnostic de la situation
- Réalisation d'un plan de sauvegarde pour résoudre les difficultés.

Le préfet peut également agir **sur proposition** de l'une des personnes (ou groupe de personnes) suivantes :

- Maire de la commune
- Président de l'EPCI compétent en matière d'habitat
- Associations d'habitants, associations de propriétaires ou de copropriétaires
- Administrateur provisoire s'il a été désigné.

Cette commission est présidée par le préfet et est composée notamment des personnes ou groupes de personnes suivantes :

- Représentants des propriétaires et locataires de l'immeuble concerné
- Maire de la commune
- Président de l'EPCI compétent en matière d'habitat
- Président du conseil départemental du département
- Président du conseil syndical ou leurs représentants
- Administrateur provisoire s'il a été désigné.

Lorsque la copropriété n'a pas de conseil syndical, l'assemblée générale des copropriétaires peut désigner un représentant chargé de la représenter au sein de la commission.

À savoir

Le préfet peut décider de confier au maire de la commune ou au président de l'EPCI compétent en matière d'habitat la présidence de la commission lorsque l'une de ces autorités est à l'initiative du plan de sauvegarde.

Comment est élaboré le projet de plan de sauvegarde de la copropriété ?

La commission doit réaliser un projet de plan de sauvegarde.

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.

Le défaut de communication des documents engage la responsabilité du syndic de copropriété 1 mois après une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse.

Le projet de plan de sauvegarde doit être **approuvé par le préfet**.

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

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

Quels sont les objectifs du plan de sauvegarde de la copropriété ?

Le plan de sauvegarde préconise des mesures pour :

- Redresser la situation financière de la copropriété
- Clarifier et simplifier les règles de structure et d'administration de l'immeuble (par exemple, division du syndicat des copropriétaires ou création de syndicats des copropriétaires secondaires)
- Clarifier et adapter le statut de biens et équipements collectifs à usage public
- Réaliser ou faire réaliser par un tiers 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.

Quelle sont les obligations du syndic de copropriété ?

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

Pour cela, et dès réception du plan approuvé par le préfet, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale les mesures préconisées dans le plan.

Si la prochaine assemblée générale n'intervient pas **dans les 6 mois à partir de l'approbation du plan**, le syndic doit convoquer une assemblée générale extraordinaire.

Si l'assemblée générale n'a pas été réunie ou si les mesures du plan de sauvegarde ont été rejetées et que les difficultés compromettent la conservation de l'immeuble, le maire ou la président de l'EPCI peut saisir le tribunal du lieu de situation de l'immeuble pour que soit nommé un administrateur provisoire ou déclarer l'état de carence de la copropriété et engager une procédure d'expropriation.

Comment est appliqué le plan de sauvegarde de la copropriété ?

Le plan de sauvegarde fait l'objet d'une convention de mise en œuvre. Par ailleurs, un coordonnateur est désigné pour veiller à la bonne exécution du plan de sauvegarde.

Convention de mise en œuvre du plan de sauvegarde

Le plan de sauvegarde fait l'objet d'une **convention de mise en œuvre** entre les personnes de droit public compétentes (maire, président de l'EPCI...), l'administrateur provisoire et les personnes privées intéressées notamment pour préciser les mesures suivantes :

- Echancier des mesures et les conditions de leur financement
- Modes d'intervention des différents opérateurs mandatés par les signataires et leur articulation avec la mission de l'administrateur provisoire
- Modes d'évaluation du plan de sauvegarde et les modes de suivi de la copropriété à la fin du plan.

Désignation d'un coordonnateur

Le préfet désigne, parmi les membres de la commission ou hors de celle-ci, un **coordonnateur** chargé de veiller à la bonne exécution du plan de sauvegarde.

Le coordonnateur peut adresser des mises en demeure aux parties qui ne respectent pas, dans les délais prévus, les engagements contenus dans le plan de sauvegarde.

Le coordonnateur doit établir un **rapport de sa mission**.

Le préfet peut, après évaluation et consultation de la commission, **modifier le plan** de sauvegarde initial lors de la nomination d'un administrateur provisoire **ou prolonger** le plan de sauvegarde, par période de 2 ans, si le redressement de la copropriété le nécessite.

À noter

Les aides correspondant aux mesures du plan de sauvegarde sont supprimées, après mise en demeure, si les engagements n'ont pas été respectés dans le délai prévu au plan de sauvegarde.

Quelle est la durée du plan de sauvegarde de la copropriété ?

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

Rappel

Le préfet peut, après évaluation et consultation de la commission, modifier le plan de sauvegarde initial lors de la nomination d'un administrateur provisoire ou prolonger le plan de sauvegarde, par période de 2 ans, si le redressement de la copropriété le nécessite.

Quelles sont les conséquences en cas d'échec des mesures de sauvegarde de la copropriété ?

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

- Préfet
- Maire de la commune
- Président de l'EPCI compétent en matière d'habitat
- Administrateur provisoire s'il en existe un
- 1 ou plusieurs copropriétaire(s)

Le tribunal peut désigner un administrateur provisoire s'il n'a pas déjà été désigné ou prononcer l'état de carence de la copropriété et engager une procédure d'expropriation.

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 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