
L'expropriation des parties communes

Publié le 03/06/2014



La loi ALUR a instauré pour une durée de 10 ans la possibilité d'exproprier les parties communes d'un immeuble en copropriété.

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) a instauré à titre expérimental et pour une durée de 10 ans à compter de sa promulgation la possibilité d'exproprier les parties communes d'un immeuble en copropriété. L'expropriation peut bénéficier à un opérateur chargé d'entretenir et de conserver les biens d'intérêt collectif. Elle peut avoir pour objectif de lutter contre l'habitat insalubre et dégradé ou d'assurer la sécurité publique des habitants.

Dans le cadre de la procédure de carence, quand un opérateur peut-il être désigné ?

Lorsque le projet simplifié d'acquisition publique prévoit l'expropriation de l'ensemble des parties communes, la commune ou l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) peut confier l'entretien de ces biens d'intérêt collectif à un opérateur ou désigner un opérateur au profit duquel l'expropriation est poursuivie.

Au moment de l'établissement du contrat de concession ou de la prise de possession par l'opérateur, l'Etat Descriptif de Division (EDD) de l'immeuble est mis à jour ou établi s'il n'existe pas. Aux biens privatifs mentionnés dans l'EDD est attachée une servitude des biens d'intérêt collectif.

Quelle est la contrepartie de la servitude d'utilité publique ?

En contrepartie de cette servitude, les propriétaires sont tenus de verser à l'opérateur une **redevance mensuelle proportionnelle à la superficie de leurs parties privatives**.

Cette redevance permet à l'opérateur de couvrir les dépenses nécessaires à l'entretien, à l'amélioration et à la conservation des parties communes de l'immeuble et des équipements communs.

Cette redevance ouvre droit aux allocations de logement pour les propriétaires occupants.

Quel est le rôle de l'opérateur ?

L'opérateur est chargé d'entretenir et de veiller à la conservation des biens d'intérêt collectif. Il réalise un diagnostic technique des parties communes, établit un plan pluriannuel de travaux actualisé tous les 3 ans et provisionne, dans sa comptabilité, des sommes en prévision de la réalisation des travaux. Le droit de préemption urbain peut lui être délégué.

Quelle est la contrepartie d'une nouvelle mise en copropriété ?

Les propriétaires versent alors une indemnité au propriétaire de ces biens d'intérêt collectif équivalente à la valeur initiale d'acquisition des parties communes ayant initialement fait l'objet de l'expropriation, majorée du coût des travaux réalisés, de laquelle est déduit le montant total des redevances versés à l'opérateur.

Cette indemnité est répartie selon la quote-part des parties communes attribuée à chaque lot dans le projet de règlement de copropriété.

Quel est le statut juridique de l'opérateur ?

L'opérateur devient un **nouveau créancier privilégié de l'article 2374 du Code Civil** conjointement avec le vendeur et, le cas échéant, avec le prêteur de deniers. Il leur est préféré pour les redevances de l'année courante et des deux années échues.