
Mesures de sauvegarde dans les copropriétés en difficulté

Publié le 03/06/2014



La loi ALUR a mis en place des mesures de sauvegarde des immeubles à usage d'habitation ou à usage mixte confrontés à d'importantes difficultés. Elles sont regroupées dans un plan prévoyant l'échéancier de l'exécution...

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) a mis en place des mesures de sauvegarde des immeubles à usage d'habitation ou à usage mixte confrontés à d'importantes difficultés. Elles sont regroupées dans un plan prévoyant l'échéancier de l'exécution des travaux et les modalités de leur financement.

Quels sont les biens concernés par ces mesures de sauvegarde ?

Les mesures de sauvegarde visent les groupes d'immeubles, les ensembles immobiliers en copropriété et les groupes d'immeubles en société dont les parts sociales donnent vocation à l'attribution d'un lot qui font face à de **graves difficultés sociales, techniques ou financières résultant de complexités juridiques ou techniques ou risquant de compromettre leur conservation.**

Sont exclus les immeubles appartenant en totalité aux organismes d'HLM.

Qui peut agir ?

Le **représentant de l'Etat dans le département** a la possibilité de constituer une commission qui aura pour mission d'élaborer un diagnostic et de proposer un plan de sauvegarde de la copropriété en difficulté.

Quel est le contenu 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, l'administrateur provisoire et les personnes privées intéressées.** Cette convention précise l'échéancier des mesures, les conditions de financement, les modalités d'intervention des différents opérateurs, les modalités d'évaluation et de suivi de la copropriété au terme du plan.

Quelle est la procédure dans une copropriété ?

Informé du plan de sauvegarde, le syndic doit le soumettre au vote de l'assemblée générale. Faute de réunion de l'assemblée générale ou en cas de rejet des mesures par la copropriété, le maire ou le président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) peut **saisir le juge aux fins de nommer un administrateur provisoire ou pour déclarer l'état de carence**.

Le syndic doit mettre à la disposition du représentant de l'Etat les documents nécessaires à l'élaboration, à la mise en œuvre et à l'évaluation du plan de sauvegarde moyennant la perception d'honoraires spécifiques. A défaut, sa responsabilité peut être engagée et des sanctions disciplinaires peuvent être prises à son encontre.

Qui assure l'exécution du plan ?

Le représentant de l'Etat doit désigner d'un **coordinateur chargé de veiller à la bonne exécution du plan** en adressant si besoin des mises en demeure aux parties qui ne respectent pas les engagements contenus dans le plan de sauvegarde.

Est-il possible de modifier le plan de sauvegarde ?

Après évaluation et consultation de la commission, le représentant de l'Etat peut **modifier le plan de sauvegarde** initial lors de la nomination d'un administrateur provisoire ou le prolonger par période de deux ans si le redressement de la copropriété le nécessite.